

Ortsgemeinde Wincheringen



Bebauungsplan

„Gerstengarten“

Begründung

ENTWURF

26. April 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	6
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	7
4.3.	Technische Erschließung.....	7
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
5.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	8
5.2.	Regionaler Raumordnungsplan	10
5.3.	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu).....	11
5.4.	Flächennutzungsplanung.....	14
6.	Umweltbelange	14
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	16
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.3.	Pflanzvorschlag	19
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
7.5.	Hinweise	19
8.	Abwägung	19
9.	Flächenbilanz	20

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gerstengarten“ beabsichtigt die Ortsgemeinde eine bisher ungenutzte Fläche am Siedlungsrand einer Wohnnutzung zu zuführen. Zu diesem Zweck wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem drei Baugrundstücke entstehen werden. Die Ortsgemeinde nimmt die Nachfragen nach Bauflächen von Bewohnern der Ortsgemeinde zum Anlass diese Arrondierung in der Ortslage Bilzingen durchzuführen.

Die drei Grundstücke schließen sich unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgefüge an. Die zu beplanenden Grundstücke unterliegen seit mehreren Jahren keiner aktiven, landwirtschaftlichen Nutzung mehr. Die Grundstücke bieten sich aufgrund ihrer unmittelbaren Lage am bestehenden Siedlungsgefüge, ihrer Erreichbarkeit und guten Bebaubarkeit durch günstige topographische Verhältnisse zur Bebauung mit Wohnhäusern an.

Der Geltungsbereich ist durch einen Aufstellungsbeschluss gebunden.

Die Planaufstellung erfolgte zuerst im Verfahren gemäß § 13b BauGB. Demnach konnten Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn hierdurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet war. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 besteht die Möglichkeit zur Anwendung dieses Paragraphen nicht weiter, da dieser gegen EU-Recht verstößt. Durch den Ortsgemeinderat Wincheringen wurde beschlossen, den § 215a BauGB als Rechtsgrundlage anzuwenden, womit weiterhin die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gelten. Aufgrund der erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Da der Umweltbericht bei der bereits durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch nicht vorlag, ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des WA 1 Landwirtschaftsflächen und für den Geltungsbereich des WA 2 gemischte Bauflächen dar. Die Berichtigung gemäß § 13a BauGB erfolgt im Rahmen der Gesamtfortschreibung.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 19.12.2022 hat der Rat der Ortsgemeinde Wincheringen beschlossen den Bebauungsplan „Gerstengarten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.__. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.__ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung am __.__.__ hat der Rat der Ortsgemeinde Wincheringen beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans „Gerstengarten“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut offenzulegen. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.__. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.__ von der Planung unterrichtet.

Der Rat der Ortsgemeinde hat in seiner Sitzung am __.__.__ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.__ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Wincheringen liegt im westlichen Bereich der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell an der Mosel und befindet sich damit unmittelbar im Grenzbereich zu Luxemburg. Der Ortsteil Bilzingen liegt wiederum leicht erhöht östlich von Wincheringen und ist durch die Landesstraße L134 an diese angebunden.

Das Plangebiet im Ortsteil Bilzingen befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Die Parzelle in Flur 7, Flurstück 54/1, liegt an einem Seitenstich der Moselstraße neben der bestehenden Straßenrandbebauung, die durch die Gebäude Moselstraße 1-3 und Moselstraße 5-7 gebildet wird. Die Parzellen Flur 4 Flurstücke 9/1 und 9/2 liegen unmittelbar gegenüber dieser beiden Wohnhäuser an selbigem Straßenstich. Die geplante Bebauung stellt damit eine behutsame Nachverdichtung entlang vorhandener Siedlungsstrukturen und eine sinnvolle wohnbauliche Arrondierung am Ortsrand von Bilzingen dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,35 ha und umfasst im Ortsteil Bilzingen in der Flur 4 die Flurstücke 9/1 und 9/2 sowie in der Flur 7 das Flurstück 54/1

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

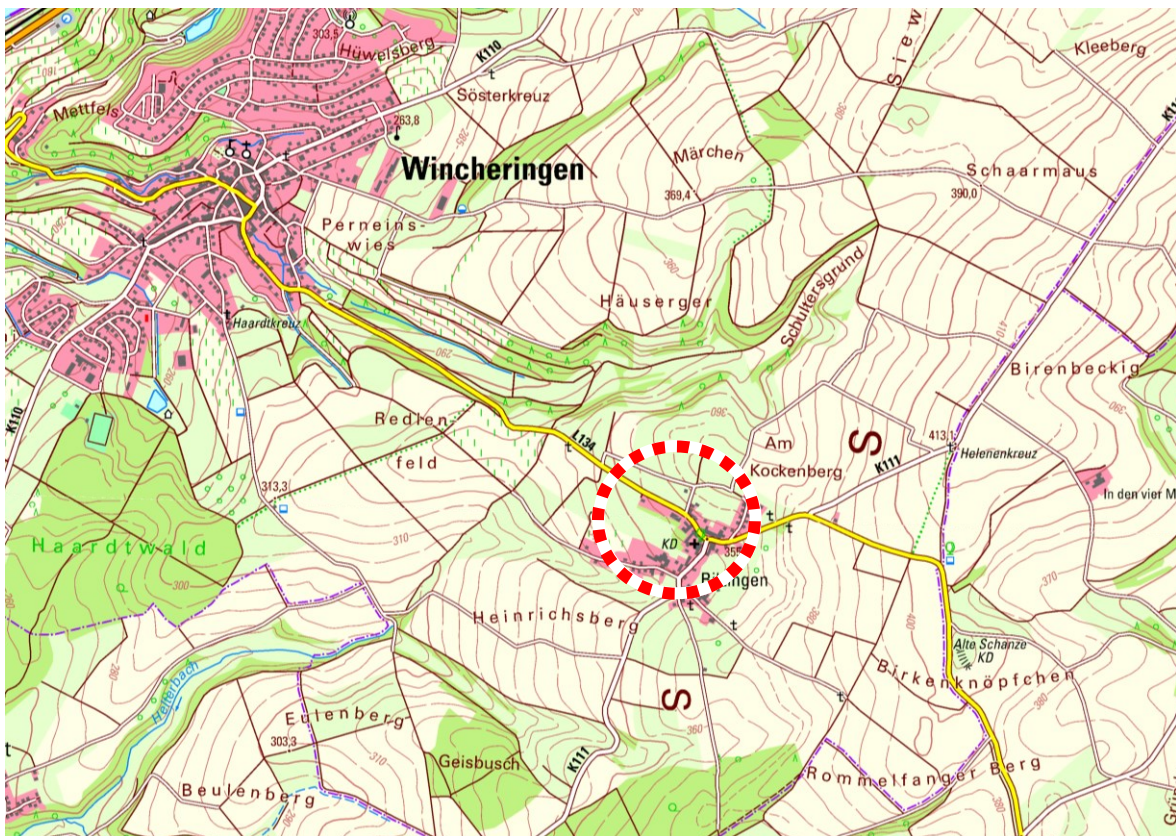


Abbildung 1 Lage Plangebiet
(TK25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

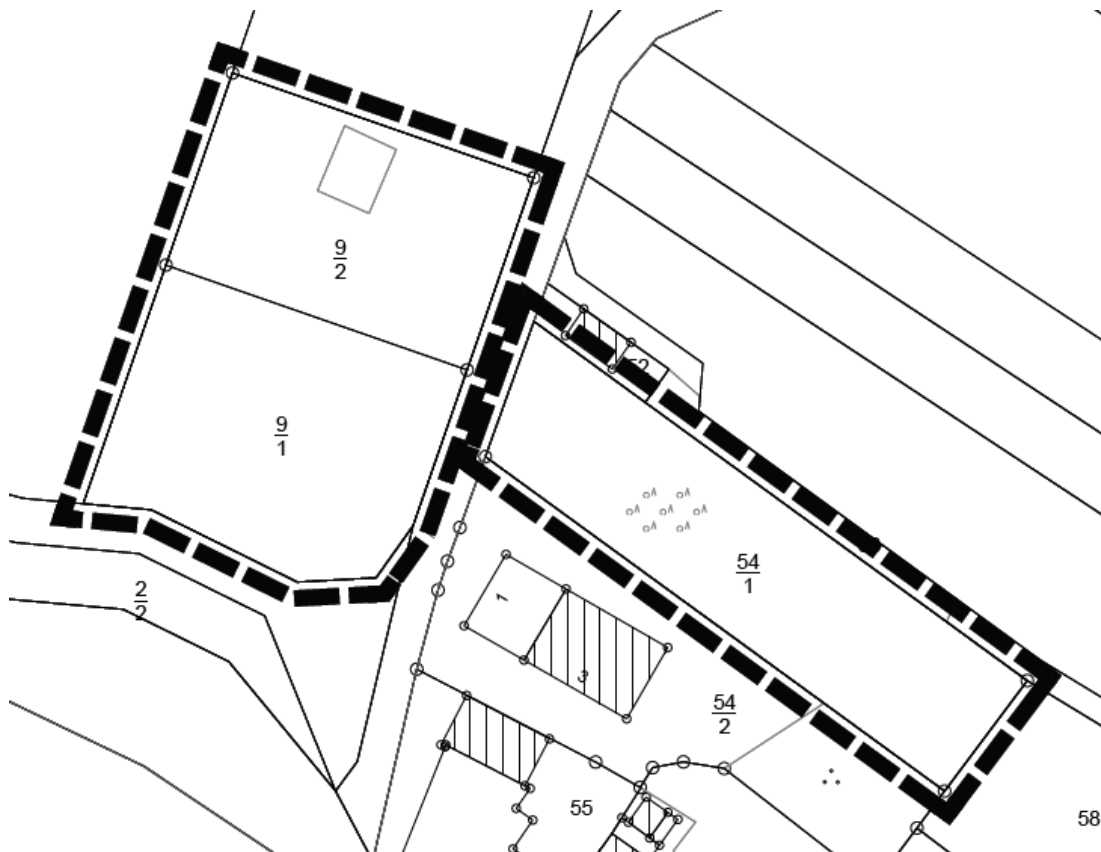


Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan „Gerstengarten“
(Grundlage: Geobasis-DE/LVermGeoRP 2023, ohne Maßstab)

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet diente bisher als Wiese, wurde aber in den vergangenen Jahren nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich auch keine Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes. Auf dem Flurstück 9/2 befindet sich derzeit ein offener Unterstand, der abgerissen wird.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die Flächen befinden sich im Eigentum der künftigen Bauherren. Es ist vorgesehen pro Grundstück ein Wohnhaus in offener Bauweise für den Eigenbedarf zu errichten. Das Plangebiet, welches derzeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer randlichen Nachverdichtung zugeführt werden. Die Wohnbebauung wird sich in den orts- und regionaltypischen Baustil einfügen und hinsichtlich ihrer Kubatur und Gestaltung dorftypisch sein.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich entlang einer Stichstraße, die von der Moselstraße (L134) nach Norden abgeht. Die beiden Parzellen Flur 4 Flurstücke 9/1 und 9/2 befinden sich auf der westlichen Seite der Stichstraße. Die Parzelle Flur 7 Flurstück 54/1 befindet sich auf der östlichen Seite der Stichstraße und unmittelbar neben dem Gebäude Moselstraße 1-3.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine 3,8 m breite Verkehrsfläche, welche an die Landesstraße L 134 anschließt. Die Verkehrsfläche ist bereits vorhanden. Durch Festlegung der neuen Grundstücksparzellen, welche aus einem zuvor durchgeführten Flurbereinigungsverfahren hervorgehen, würde jedoch die Verbreiterung der Straße auf eine Straßenbreite von 5,5 m möglich sein. Ein Ausbau ist im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen, da die 3,8 m breite Verkehrsfläche für die Verkehrslast von drei zusätzlichen Einfamilienhäusern ausreichend ist.

Die drei Grundstücke liegen mit 150 m Fußweg in fußläufiger Entfernung zur örtlichen Bushaltestelle. Von dort aus verkehrt die Linie 305 stündlich, zu Spitzenzeiten halbstündlich, nach Saarburg sowie zum Bahnhof Wincheringen und nach Luxemburg-Kirchberg. Zusätzlich verkehrt fünfmal täglich die VRT-Linie 244 nach Saarburg und zum Bahnhof Wincheringen. Vom Bahnhof Wincheringen fährt stündlich eine Regionalbahn nach Trier und nach Perl.

4.3. Technische Erschließung

Die Grundstücke sind weitestgehend eben und können an die vorhandenen Infrastrukturen in dem Straßenstich der Moselstraße angeschlossen werden. Die Bebauung der Grundstücke kann daher voraussichtlich ohne größere Ausbau- und Erschließungsarbeiten erfolgen.

Die Stichstraße wird aktuell nicht von Müllfahrzeugen befahren, da im weiteren Verlauf keine Wendemöglichkeit besteht. Der anfallende Abfall ist für Entleerungen an den Kreuzungsbereich der L 134 und der betroffenen Stichstraße zu bringen.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Planaufstellung könnte lediglich von der Erstellung eines Bebauungsplans abgesehen werden.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)¹

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Ziele und Grundsätze, deren Einhaltung für die Ortsgemeinde Wincheringen und die zu beplanenden Grundstücke von Relevanz ist

Eigenentwicklung und besondere Funktionen

G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

G 27 Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z 33 In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

¹ Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten

Zentrenstruktur, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde

Z 42 Die Zuordnung von grundzentralen Funktionen in Grundzentren und die Abgrenzung ihrer Nahbereiche («monozentrale Nahbereiche») wird durch die Regionalplanung vorgenommen.

Wohnen

G 51 Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Freiraumschutz

G 86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Landwirtschaft und Weinbau

G 121 Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Verkehr: Allgemeine Planungsaussagen

G 138 Die Siedlungsentwicklung soll in Verbindung mit Haltepunkten an Nahverkehrsachsen erfolgen, wobei dem schienengebundenen ÖPNV Vorrang eingeräumt werden soll.

Dem Grundsatz G26 wird durch die Planung entsprochen, da sich der Bedarf an neuen Wohnbauflächen innerhalb dieses Geltungsbereiches aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet, welche es den Bauherren, die in Bilzingen aufgewachsen sind und dort auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen, ermöglichen soll, in ihrem Heimatort wohnen zu bleiben. Die Entwicklung der drei Grundstücke erfolgt damit aus Eigenbedarf.

Dem Grundsatz G27 wird entsprochen, da der Ortsgemeinde Wincheringen im Regionalen Raumordnungsplan die besondere Funktion Wohnen zugewiesen ist. Die besondere Funktion Wohnen ist Gemeinden zugewiesen, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen. Sie sollen aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze gewährleisten.

Den Zielen Z31 und Z34 wird durch die Planung insoweit entsprochen, als dass es sich um eine integrierte Lage handelt, da sich die zu beplanenden Grundstücke unmittelbar an das Siedlungsgefüge und vorhandene Erschließungsstraßen anschließen. Damit erfolgt die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den

bereits bestehenden Siedlungsstrukturen. Die Entwicklung des Plangebiets stellt eine sinnvolle Arrondierung und Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges dar, die eine ungegliederte, bandartige und disperse Siedlungsentwicklung verhindert. Insbesondere durch entsprechende Eingrünung der beiden Parzellen Flur 4 Flurstücke 9/1 und 9/2 können die bestehenden scharfen Raumkanten am westlichen Ortseinfahrtsbereich gemindert und die landschaftliche Integration des Siedlungsbereiches verbessert werden. Die Ergänzung der Siedlungsstruktur erfolgt ressourcenschonend an bestehenden Ver- und Entsorgungsstrukturen.

Die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche trägt ebenso dem Ziel Z33 und dem Grundsatz G138 Rechnung, da sich die dörfliche Bushaltestelle in direkter Nähe des Plangebiets befindet. Diese ist über die vorhandenen Buslinien gut an die nächsten Arbeitsmarkt- und Grundzentren sowie an den Bahnhof Wincheringen angebunden. Über den Bahnhof Wincheringen kann auch das Oberzentrum Trier gut erreicht werden.

Die Planung entspricht ebenfalls dem Ziel Z42, da die Ortsgemeinde Wincheringen als gemeinsames Grundzentrum mit der Ortsgemeinde Nittel fungiert. Zur selben Zeit laufen Bauleitplanverfahren, die die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Heims für betreutes Wohnen mit integrierter Arztpraxis beabsichtigen. Die Funktion des Grundzentrums Wincheringen wird damit gestärkt und der Wegebedarf in benachbarte Grundzentren wird reduziert. Die Ausweisung des Plangebiets als neue Wohnbauflächen erfolgt damit in direkter Nähe zu wichtigen Versorgungsstrukturen. Aufgrund der zunehmenden Elektrisierung der Fahrräder stellt auch der Höhenunterschied zwischen dem Ortskern Wincheringen und der Ortschaft Bilzingen mittlerweile kein Hindernis mehr für eine Pkw-unabhängige Mobilität dar.

Dem Grundsatz G51 wird insofern entsprochen, als dass die Grundfunktionen und Versorgungsstrukturen im Ortskern Wincheringen barrierefrei mit dem Bus zu erreichen sind. Vorteilhaft ist hierfür die direkte Nähe der örtlichen Bushaltestelle zum Plangebiet sowie die gute Durchtaktung der vorhandenen Buslinien.

Die Grundsätze G86 und G121 werden durch die Planung beachtet. Da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anschließt und auf der Fläche des Plangebiets zuletzt keine aktive landwirtschaftliche oder freizeitliche Nutzung stattgefunden hat, werden die offenen Freiräume weiträumig erhalten.

5.2. Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) sowie der Entwurf aus dem Jahr 2014 weisen der Ortsgemeinde Wincheringen die besonderen Funktionen Wohnen (W) und Landwirtschaft (L) sowie Erholung (E) zu und weisen diese als Kleinzentrum (KIZ) aus.

Der Gemeinde ist die besondere Funktion „Wohnen“ im regionalen Raumordnungsplan zugewiesen. Diese Funktion wird Gemeinden zugeschrieben, die über die wesentlichen Einrichtungen der wohnnahen Infrastruktur verfügen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll in diesen Gemeinden über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Der Wohnungszuwachs soll sich im Einklang mit den siedlungsstrukturellen Zielen verstärkt in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen vollziehen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen soll der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der in den W-Gemeinden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dienen.

Die besondere Funktion Erholung wird Gemeinden zugeschrieben, die als Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung dienen und in denen eine Fremdenverkehrsinfrastruktur mit überörtlicher Bedeutung entwickelt werden soll. Gemeinden, in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, sind mit der besonderen Funktion Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche steht im Einklang mit der Erfüllung der besonderen Funktionen Landwirtschaft und Erholung, da die zu beplanenden Grundstücke in den letzten Jahren keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterlagen, da sie sich unmittelbar an das Siedlungsgefüge anschließen und die Fläche keinen besonderen Erholungs- oder Freizeitwert erfüllt.

Die Ausweisung des Plangebiets entspricht damit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans, da die besondere Funktion Wohnen der Ortsgemeinde Wincheringen sowie ihre Funktion als Kleinzentrum durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gestärkt werden. Durch die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets wird gleichzeitig jedoch nicht den besonderen Funktionen Erholung und Landwirtschaft widersprochen.

5.3. Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) ²

Auch der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014 weist der Ortsgemeinde Wincheringen die besonderen Funktionen Wohnen, Freizeit/Erholung und Landwirtschaft zu und definiert die Ortsgemeinde als kooperierendes Grundzentrum mit der Nachbargemeinde Nittel. Zusätzlich zu den Vorgaben im derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan von 1985 formuliert der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans aus dem Jahr 2014 Grundsätze und Ziele, an denen sich die Bauleitplanung orientieren soll. Folgende Grundsätze und Ziele sind für die Bauleitplanung in der Ortsgemeinde Wincheringen und für die zu beplanenden Grundstücke von Relevanz:

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Siedlungsstruktur: Allgemeine Grundsätze

G7 Die siedlungsstrukturelle Gesamtentwicklung in der Region Trier soll sich grundsätzlich an den Kernelementen des zentrale-Orte-Konzeptes, der Zuweisung besonderer Gemeindefunktionen sowie des Prinzips der dezentralen Konzentration orientieren.

G8 Bei der Entwicklung der einzelnen Siedlungen soll bevorzugt eine städtebauliche Innenentwicklung unter Schonung bisher unbebauter Außenbereiche verfolgt werden. Dabei soll auf den tatsächlichen kommunalen Bedarf abgestellt werden.

Zentrale Orte und Daseinsvorsorge: Funktionaler Aufbau

G 17 Die Tragfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistungen in den zentralen Orten gesichert werden.

Z 28 Grundzentren im grundzentralen Verbund sind Gemeinden, die die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahrnehmen. Dabei besteht eine Verpflichtung zu intensiver Zusammenarbeit (Kooperationsgebot). Hierzu gehören in der Region Trier:

- Arzfeld/Daleiden,
- Körperich/Mettendorf,
- Jünkerath/Stadtkyll,
- Beuren/Reinsfeld,
- Föhren/Hetzerath,
- Gusterath/Osburg/Pluwig/Waldrach,
- Nittel/Wincheringen,
- Trierweiler/Welschbillig.

Besondere Funktion Wohnen

Z 38 Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. In der kommunalen Bauleitplanung ist die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung an den Schwellenwerten der weiteren Wohnbauflächenentwicklung zu orientieren.

Besondere Funktion Landwirtschaft

G 43 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

Besondere Funktion Freizeit/Erholung

G 46 Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.

Wohnbauflächenentwicklung

Z51 Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind die zentralen Orte und die Gemeinden mit der zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen (W-Gemeinden).

Die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbauflächen entspricht dem Grundsatz G7, da die Ortsgemeinde Wincheringen im derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan von 1985 als Kleinzentrum ausgewiesen ist und die besondere Funktion Wohnen erfüllt.

Dem Grundsatz G8 wird mit der Planung insofern entsprochen, als dass das Plangebiet zwar nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, es jedoch aufgrund seiner unmittelbaren Lage an im Zusammenhang bebaute Ortsteile die rechtlichen Vorgaben für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt.

Dem Grundsatz G17 und den Zielen Z 28, Z 38 und Z51 wird durch die Planung entsprochen, da sich das Plangebiet in einer Ortsgemeinde befindet, die als zentraler Ort ausgewiesen ist und der die besondere Funktion Wohnen zugeschrieben ist. Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan definiert Wincheringen als ein Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit der Ortsgemeinde Nittel. Dadurch behält die Ortsgemeinde Wincheringen weiterhin die ihr zugeschriebene zentralörtliche Funktionen, die bereits im noch geltenden Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 1985 vorgesehen war.

Die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche widerspricht nicht dem Grundsatz G43, da sich die Grundstücke unmittelbar an das Siedlungsgefüge anschließen und sie nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt werden. Weitläufige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich werden durch die Überplanung des Plangebiets als Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt.

Die Planung widerspricht ebenso nicht dem Grundsatz G46, da das Plangebiet keine Freizeit- oder Erholungszwecke erfüllt.

Zielen und Grundsätzen des Entwurfes des Raumordnungsplanes (ROPneu) steht das geplante Vorhaben somit nicht entgegen.

5.4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des WA 1 aktuell Landwirtschaftsfläche dar. Der Bereich des WA 2 befindet sich innerhalb einer gemischten Baufläche.

In Anwendung des § 215a BauGB gelten weiterhin die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn wie in diesem Fall die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

6. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert ist. Es wurden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben. Der Umweltbericht führt folgendes aus: „Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gerstengarten“ in Bilzingen, Ortsgemeinde Wincheringen, ist die Umwandlung von derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen und einer brachgefallenen Intensivwiese in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 3.378 Quadratmeter und wird in zwei Teilbereiche, WA1 und WA2, unterteilt. Die derzeitigen Flächen werden als landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Flächen eingestuft und zeichnen sich durch eine geringe bis mäßige strukturelle Vielfalt aus. Das umliegende Gebiet ist überwiegend durch intensive Landwirtschaft geprägt.“

Überregionale Umweltbelange, wie Schutzgebiete und andere umweltschutzrelevante Planungen, sind durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, was die Vereinbarkeit des Projekts mit bestehenden Umweltschutzziele unterstreicht.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den

Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 4-Stufen-Modell: keine Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)
Wasser / Wasserhaushalt.	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Klima und Klimawandelfolgen	keine erhebliche Beeinträchtigung.
Tiere, Pflanzen und Biotope	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Landschaftsbild und Erholung	keine erhebliche Beeinträchtigung.
Mensch und menschl. Wohlbefinden	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Gesamtbewertung:	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine erhebliche Beeinträchtigungsintensität (eB) zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonderer Schwere lässt sich insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden erkennen, da jede Art der Bodenversiegelung, auch in kleinstem Umfang, zu einem irreversiblen Verlust der Bodenfunktionen und -dynamiken führt. Dies umfasst auch die Beeinträchtigung seiner Rolle als Lebensraum für Bodenorganismen. In der Folge resultiert aus dem geplanten Bauvorhaben ein Verlust von Bodenflächen in der Größenordnung von etwa 0,2 ha durch neue Versiegelungsmaßnahmen.

Es wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere auch für das Schutzgut 'Mensch' und dessen Wohlbefinden vorliegen. Diese Einschätzung stützt sich auf die potenziellen Auswirkungen von Lärmbelastungen auf das geplante Wohngebiet. Entsprechend sind die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen zur Lärminderung zu berücksichtigen und integrativ in die Planung des Bebauungsgebiets aufzunehmen, um die Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner zu minimieren und ihre Lebensqualität zu schützen.

Die durchgeführte Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht allein durch interne Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Folglich wurden zusätzliche externe Maßnahmen festgelegt, um einen angemessenen Ausgleich zu gewährleisten. Diese externen Kompensationsmaßnahmen umfassen die Nutzungsextensivierung einer Grünlandfläche auf einer Fläche von 2.800 m² in der Gemarkung Bilzingen, Flur 4, Nr. 9/3, die direkt nördlich an die Planfläche angrenzt. Um die Funktionalität des Naturhaushalts und der Landschaft nachhaltig zu sichern, ist eine fortlaufende Überwachung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich.“

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** werden zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die beiden Allgemeinen Wohngebiete unterscheiden sich nicht hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen. Die, das Plangebiet erschließende Straße, ist bereits vorhanden und es gibt keine städtebaulichen Gründe, diese mit den Geltungsbereich aufzunehmen. Daraus resultieren zwei Geltungsbereiche und somit auch zwei Allgemeine Wohngebiete, welche in der Planzeichnung zur Klarstellung nummeriert sind. Die Festsetzung der Nutzungsart orientiert sich an der bestehenden Umgebungsnutzung sowie am Entwicklungsziel der Ortsgemeinde für das Gebiet. Ziel der Bauleitplanung ist die Verbesserung des Angebots an Bauflächen für den Eigenbedarf der Ortsgemeinde. Alle, in der Baunutzungsverordnung (§4 BauNVO), als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzung sind ausgeschlossen. Neben der Tatsache, dass der Platzbedarf diese Nutzungen ausschließt, führt auch die Verfahrenswahl zu einer Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen. Gemäß § 13b BauGB sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. In einem Allgemeinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind somit auszuschließen.

Im Bebauungsplan wird eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,6 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Wohnnutzungen, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die städtebauliche Struktur wird durch das **Maß der baulichen Nutzung** (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe sowie Erdgeschossfußbodenhöhe) geregelt. Die festgesetzten Maße lassen eine Bebauung zu, die der Bebauung im übrigen Ortsteil entspricht und sich somit am

Ortsbild orientiert. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigung können ortstypische Kubaturen entstehen, die sich einfügen und einen Abschluss des Siedlungskörpers bilden.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** orientiert sich an den bestehenden Strukturen, der Topografie und dem Straßenverlauf sowie der Bauverbotszone der Landesstraße. Diese beträgt 20,00 m. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten. Die Baufenster werden auf eine Tiefe von 20 m festgesetzt. Dies hält weiterhin ausreichend Spielraum zur architektonischen Gestaltung vor, sichert allerdings auch eine regionaltypische Anordnung der Gebäude entlang der Straße.

Auch bei der Festsetzung der offenen **Bauweise** orientiert sich der Bebauungsplan an der bereits vorhandene Bebauung im Ortsteil Bilzingen. So soll sichergestellt werden, dass sich das Erscheinungsbild des Ortsteils nicht wesentlich verändert.

Die Regelung zur Zulässigkeit von **Stellplätzen und Garagen** dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen und überdachte Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um im Rahmen der Realisierung der Planung auf etwaig notwendige Änderungen der technischen Infrastruktur im Plangebiet reagieren zu können. Die Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauGB stehen unter Genehmigungsvorbehalt, um ein gestalterisches Einfügen der Nebenanlage im Plangebiet sicher zu stellen.

Zudem werden entlang der Landesstraße (L 134) **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Die Zufahrt von der Landesstraße soll vermieden werden, um auf dieser einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Mit der Begrenzung der **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal 2 soll vermieden werden, dass das Gebiet eine Verdichtung erfährt, die auf Grund der Topografie und des bestehenden Erscheinungsbildes städtebaulich nicht tragfähig ist. Eine höhere Dichte erhöht u.a. auch den Stellplatzbedarf.

Die Auswirkungen des Verkehrs der südlich verlaufenden L 134 auf das Plangebiet in Bezug auf den **Immissionsschutz** sind in die Planung eingeflossen. So werden die Vorgaben aus

dem Gutachten (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zum Schalldämmmaß von Außenbauteilen in die Planung einbezogen. Durch diese Vorgaben des passiven Schallschutzes werden die Belange im Inneren von Gebäuden beachtet. Außenwohnbereiche sind gemäß Gutachten nicht betroffen, so dass diesbezüglich keine Festsetzungen erforderlich werden.

Die Festsetzung zur **versickerungsfähigen Bauweise** dient dem Erhalt von Bodenleben, der Erhöhung der klimatischen Funktionen sowie dem Teilerhalt der Versickerungsleistung.

Der **sachgerechte Umgang mit Boden** ist eine Festsetzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Mit der Festsetzung zur **Inneren Durchgrünung** wird zur Prävention und Kompensation von negativen Auswirkungen auf geschützte Umweltgüter wie Boden und Bodenorganismen, Klima, Landschaftsästhetik und Erholungswerte, Fauna, Flora und Lebensräume sowie auf den Menschen und das menschliche Wohlbefinden beigetragen.

Auch die Festsetzungen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** dient der inneren Durchgrünung und somit der Verbesserung des Mikroklimas, dem allgemeinen Ressourcenschutz und der landschaftlichen Einbindung der Baugrundstücke.

Der vorhandene Unterstand, der sich außerhalb des Baufensters befindet, wird nicht mehr benötigt und abgerissen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebauliche geordneten Verhältnissen erreicht werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften werden bewusst nur im notwendigen Umfang getroffen. Im vorliegenden Fall ist die Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft von besonderer Bedeutung, weswegen festgesetzt wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als gestaltete Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Übergang von der offenen Landschaft zur Siedlung behutsam gestaltet wird und keine scharfen Raumkanten entstehen. Darüber hinaus werden unter Einbeziehung der moseltypischen Bauweise Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen. Da die Bestandsgebäude in der Ortsgemeinde Wincheringen fast durchgehend regionaltypisch gestaltet sind, müssen Festsetzungen

getroffen werden, um außergewöhnliche Farbgebungen und Materialien bei der Dacheindeckung und der Wandverkleidung zu verhindern. Aus diesem Grunde sind Dacheindeckungen nur in Grau-, Schwarz- und Rottönen zulässig. Holz- und Metallverkleidungen sind nur auf 50% je Wandfläche zulässig.

7.3. Pflanzvorschlag

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt unmittelbar nördlich der Landesstraße L 134. Die Abgrenzung der Bauverbotszone von 20,00 m gemäß § 22 LStrG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.5. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Wincheringen Kenntnis hat.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		3.378	100,0
Allgemeine Wohngebiete	WA 1	2.148	63,6
	<i>Davon überbaubar</i>	915	9,3
	WA 2	1.230	36,4
	<i>Davon überbaubar</i>	219	6,5

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Gerstengarten“ der Ortsgemeinde Wincheringen beigelegt.

Wincheringen, den _____

Ortsbürgermeister