

Inhaltsverzeichnis

A)	EINLEITUNG.....	1
1.	Vorwort.....	1
2.	Planungsanlass.....	1
3.	Planungshintergrund	1
4.	Planungsziele und Planungserfordernis.....	2
B)	PLANUNGSVORGABEN	3
1.	Raumordnung- und Landesplanung.....	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.	Bestehende Bebauungspläne und Planverfahren	4
C)	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	5
	Art der baulichen Nutzung	5
	Maß der baulichen Nutzung.....	6
	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
	Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken	8
	Örtliche Bauvorschriften	10
D)	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
1.	Städtebauliche Auswirkungen	11
2.	Umweltbelange	12
	Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	12
	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	12
	Schutzgut Boden	14
	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt.....	14
	Schutzgut Luft und Klima.....	14
	Schutzgut Landschaft	14
	Wechselwirkungen	14

3.	Ver- und Entsorgung	14
4.	Auswirkungen der Planung auf den Haushalt	15
E)	PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	15
1.	Vorhandene Kulturdenkmäler und archäologische Verdachtsflächen	15
2.	Straßenverkehr	18
3.	Wasserwirtschaftliche Hinweise einschließlich Starkregen und Überschwemmungsgebiete.....	18

A) EINLEITUNG

1. Vorwort

Die Ortsgemeinde Wincheringen hat für den Ortskern Wincheringen und die Ortsteile Bilzingen und Söst die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den Altortlagen verbunden mit Plansicherungsinstrumenten beschlossen. Mit Eintritt in die Planung hat die Gemeinde eine städtebauliche Bestandsaufnahme mit Bewertung der Entwicklung in den Altortlagen Wincheringen, Bilzingen und Söst vorgenommen (vgl. Anlage zur Begründung). Auf die Erkenntnisse dieser Bewertung gestützt hat die Gemeinde Planungskonzepte entwickelt (vgl. Kapitel 4), die nun in Bebauungsplanentwürfe für die Altortlagen münden.

2. Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Wincheringen besteht aus den Ortschaften Wincheringen, Bilzingen und Söst. Die Gemeinde hat sich in allen Ortsteilen in den letzten drei Jahrzehnten durch mehrere Neubaugebiete für Wohnungsbau räumlich und strukturell erheblich ausgedehnt; die Ortsbevölkerung weist ein deutliches Wachstum auf. Die öffentliche Infrastruktur ist zumindest im Hauptort Wincheringen sehr gut ausgebaut (Schule, Sportanlagen, Kindergarten, Veranstaltungsräume, Freianlagen, Vereinsleben etc.). Wincheringen ist in allen Ortsteilen aber auch weiterhin eine landwirtschaftliche Gemeinde mit insbesondere einer Reihe von Winzern im Voll- und Nebenerwerb und agrarorientierter Landwirtschaft in Bilzingen und Söst. Da die Gemeinde aufgrund Ihrer spezifischen Lage an der Grenze zu Luxemburg und der Nähe zum Saarland einerseits ein begehrter Wohnstandort ist, andererseits aber die räumliche (flächenhafte) Entwicklung an ihre Grenzen stößt, richten sich private Wohnungsbaugeschäfte seit geraumer Zeit zunehmend auch auf den Innenbereich. Dies ist zwar grundsätzlich zu begrüßen; Konflikte sind aber vorausschauend zu begegnen. Die Gemeinde will daher steuernd tätig werden, also dieser Entwicklung nicht ungeplant freien Lauf lassen. Es geht dabei vornehmlich um die Vermeidung städtebaulicher-struktureller Auswirkungen im Falle nachziehender Wohnnutzung bei Umbau oder Abriss mit Ersatzneubau von früherer weinbaulicher oder landwirtschaftlicher Bausubstanz. Es bedarf einer Bauleitplanung mit tendenziell zurückhaltenden Regelungen, um hier soweit wie nötig ordnend einzugreifen.

3. Planungshintergrund

In Wincheringen und den Ortschaften wurden in der jüngeren Vergangenheit an einzelnen Standorten Wohnungsbauvorhaben größeren Ausmaßes durch Bauträger insbesondere in Form von Appartementwohneinheiten entweder als Nachfolger von großen landwirtschaftlichen Anwesen oder durch Lückenschließungen realisiert oder befinden sich in Realisierung oder in Projektierung.

Ein Teil der Bauvorhaben löste insbesondere hinsichtlich ihrer Dimensionen, ihrer äußeren Gestaltung, der Zahl der Wohnungen und im Hinblick auf das von ihnen zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen Diskussionen in der Gemeinde über die begrenzten reglementarischen Möglichkeiten des Einfügungsgebotes nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) aus.

Es bestehen u.a. insbesondere die nachfolgend dargelegten Gründe für die derzeit erstarkende Bautätigkeit in Wincheringen und den Ortschaften:

- Wincheringen weist eine sehr vorteilhafte Lage im Dreiländereck Deutschland/Frankreich/Luxemburg mit Verkehrsgunst (DB-Anschluss in Wincheringen, B 419 mit Grenzbrücke nach Wormeldange) auf;
- im Vergleich zum benachbarten Ausland bestehen in Wincheringen verhältnismäßig niedrige Baulandpreise;
- Das Nachfragepotential nach angemessenem Wohnraum für Ein- und Zweipersonen-Haushalte steigt – dem allgemeinen Trend folgend – an. Es besteht ein Nachholbedarf, der auf Baulücken im Gemeindegebiet, insbesondere aber durch Umbau und Ersatzneubau im Appartementwohnen abgedeckt werden kann;
- Der prosperierende Arbeitsmarkt in Luxemburg in Verbindung mit fiskalischen Vergünstigungen stimuliert insbesondere jüngere deutsche Arbeitnehmer zur Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses im Großherzogtum;
- Gleichzeitig besteht ein Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum dort; Wohnungsbauinvestitionsentscheidungen von Anlegern aus Luxemburg werden zunehmend auch auf die deutsche Seite gelenkt.

In der Folge ist die Gemeinde Wincheringen wider den demografischen und allgemeinen Trend vergleichbarer Kommunen im ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz Wachstumsgemeinde mit derzeit rd. 2.400 EW.

4. Planungsziele und Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde hat sich bei dieser Planung zu einer schrittweisen Vorgehensweise entschlossen. In einem ersten Schritt wurden die noch nicht beplanten Innenbereiche identifiziert, um sinnvolle Gebietsabgrenzungen für die Bebauungspläne vornehmen zu können. Die zur Aufstellung bestimmten Bebauungspläne wurden so abgegrenzt, dass die Abgrenzungen die Altortlagen und alle daran unmittelbar angrenzenden Flächen vollständig umfassen, jedoch die Bereiche mit rechtsgültigen Bebauungsplänen ausgeklammert werden.

In einem zweiten Schritt wurden die Planungsziele für die noch unbeplanten Altortlagen definiert. Hierbei wurde planerische Zurücknahme walten lassen. Dadurch kann erreicht werden, dass das städtebaulich Notwendige in den Bebauungsplänen geregelt wird, der Ordnungswille aber nicht zu einem Ersticken von Investitionsbereitschaft in die Altortlagen führt, mit der Folge, dass leerstehende Bausubstanz nicht mehr mobilisiert wird und nach und nach verfällt.

Die Ortsgemeinde hatte beschlossen, die folgenden Planungsziele mit der Bauleitplanung weiter zu verfolgen:

- a) Die Innenentwicklung in den Ortskernen soll gestärkt; die Zuführung von Altimmobilien in städtebaulich verträgliche Nachnutzungskonzepte gefördert werden.
- b) Sicherung des Ortsbildes durch städtebaulich begründete Mindestgestaltungsvorgaben an Umbau-, Ergänzungs- und Neubaumaßnahmen sowie an Maßnahmen der Nachverdichtung im Bestand.
- c) Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Festlegung von Mindestanforderungen an Anzahl, Art und Beschaffenheit der Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben.

- d) Sozial verträgliche und der Ortsstruktur angemessene Begrenzung von Bebauungsdichte und Zahl der Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken.
- e) Vermeidung der „Zerstückelung“ großer Baugrundstücke in Kleinparzellen mit entsprechender Dichte.
- f) Nutzung der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur ohne weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen in hinterliegende Bereiche zu schaffen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde soll die Anforderungen für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB erfüllen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann sodann verzichtet werden.

Wenn die plangebende Gemeinde ein solches, nach vorne gerichtetes, von positiven Leitzielen bestimmtes städtebauliches Planungskonzept für Teile seines Ortsbereiches besitzt oder erarbeitet hat, dann ist die daraus resultierende Bauleitplanung auch erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 1996 a. a. O.). Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde mit Einstieg in diese Bauleitplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Planung erhoben, bewertet und die entsprechenden Schlussfolgerungen für die Planung gezogen.

B) PLANUNGSVORGABEN

Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Zulassung von Vorhaben enthält das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die §§ 1, 5, 9, 29 bis 35 BauGB. Ergänzend gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

1. Raumordnung- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier. Auf Ebene der Raumplanung bestehen keine der vorliegenden Bebauungsplanung entgegenstehenden Ziele.

Landesentwicklungsprogramm LEP IV:

Wincheringen hat gemäß LEP IV keine zentralörtliche Funktionszuweisung. Für die bebauten Ortslagen enthält das LEP IV keine expliziten Zielvorgaben.

Regionaler Raumordnungsplan (ROP):

Für Wincheringen bestehen die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Wohnen (Siedlungsschwerpunkt), Landwirtschaft und Erholung. Wincheringen hat gem. gültigem ROP die zentralörtliche Bedeutung eines Kleinzentrums. Die Plangebiete sind jeweils als Wohngebiete gekennzeichnet.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) sind die Geltungsbereiche als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Wincheringen selbst liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus; dies gilt aber nicht für den Ortsteil Söst und auch nicht für Bilzingen. Die künftigen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für

Wincheringen und seine Ortsteile beziehen sich sowohl auf die Bereiche Wohnen, Freizeit und Erholung (F/E) sowie die Landwirtschaft (L). Wincheringen hat die zentralörtliche (Teil-)funktion eines kooperierenden Grundzentrums gemeinsam mit der Nachbargemeinde Nittel.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde (VG) Saarburg-Kell enthält für die Plangeltungsbereiche der Bebauungspläne für die Altorte Wincheringen, Bilzingen und Söst durchgängig die Darstellung als Gemischte Baufläche (M) ohne eine Präzisierung als Baugebiete (Dorfgebiet oder Mischgebiet) vorzunehmen.

Da die Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden (siehe Kap. B 2) sind die Darstellungen des FNP nicht relevant für diese Bauleitplanung. Die Bebauungspläne treffen keine Artfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Bestehende Bebauungspläne und Planverfahren

Für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Altort Söst bestehen keine anderen Bebauungspläne und Satzungen. Es werden keine bereits rechtsgültigen Bebauungspläne durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes überlagert. Die bestehenden Abgrenzungen anderer Bebauungspläne in der Nachbarschaft zum Plangebiet sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Vorschriften § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zulässig, da es sich bei dem Geltungsbereich um unbeplanten Innenbereich handelt, für den die Vorschriften des § 34 BauGB Anwendung finden und in denen der sich nach § 34 BauGB aus der jeweiligen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird:

- a) Art der baulichen Nutzung: keine Regelung und daher Anwendbarkeit des § 34 BauGB unberührt.
- b) Maß der baulichen Nutzung:
 - GRZ und GFZ werden nicht festgesetzt; die Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt.
 - Zahl der Vollgeschosse: es bleibt bei 2 Vollgeschossen als Obergrenze, was durchgängig dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab in den Altortlagen entspricht. Es entspricht den Planungszielen, wenn in den seltenen Grenzfällen ggf. zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits ein drittes Vollgeschoss besteht, dass dieses dann auch bei Umbau oder Ersatzneubau auch zukünftig realisiert werden kann. Der Ausschluss von Staffelgeschossen erfolgt als gestalterische Festsetzung / örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Oberkante (OK) von 11,50 m gemäß Definition in den Textfestsetzungen bestimmt. Auch dies entspricht durchgängig dem

vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab in den Altortlagen. Dort wo im Zuge der Bestanderhebung hiervon nach oben abweichende Gebäudehöhen (ab + 20 cm Abweichung zu 11,50 m) festgestellt wurden, erfolgt die Festsetzung der entsprechenden Gebäudehöhe durch Einzel-Planeintrag mit Umgrenzung des dafür geltenden Bereiches durch eine Perlschnur. Es entspricht den Planungszielen bei im Einzelfall höheren Oberkanten von vorhandenen Gebäuden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, dass diese bestehenden Oberkanten dann auch bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung beibehalten werden können. Dies gilt nicht für Ersatzneubauten.

- c) Zahl der Wohnungen: die Festsetzung unterfällt nicht dem Zulässigkeitsmaßstabskriterien des § 13 BauGB.
- d) Zahl der Stellplätze: die Regelung erfolgt als örtliche Bauvorschrift gemäß § 88 LBauO und unterfällt damit nicht dem Zulässigkeitsmaßstabskriterien des § 13 BauGB.
- e) Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude: die Regelung erfolgt ebenfalls als örtliche Bauvorschrift gemäß § 88 LBauO und unterfällt damit auch nicht dem Zulässigkeitsmaßstabskriterien des § 13 BauGB.

Die Vorgaben des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 werden ebenfalls eingehalten:

- a) Durch die Bebauungspläne wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13 Absatz 1 Nr.1 BauGB).
- b) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13 Absatz 1 Nr.2 BauGB).
- c) § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist für die Planungen nicht zutreffend.

C) PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Den folgenden Begründungen der Festsetzungen ist jeweils zunächst die Festsetzung in kursiver Schrift vorangestellt.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hinweis

Es erfolgt keine Regelung in den Altortbebauungsplänen

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich gemäß § 34 BauGB nach dem bestehenden Gebietscharakter, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand prägt. Für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB ist dies ausreichend. Weitergehender Regelungsbedarf

besteht nicht, da durch die Art der Nutzung in den überwiegend als Mischgebiete anzusehenden Bereichen, derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Gebäudehöhe (Oberkante = OK bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt max. 11,50 m.

Für Bereiche, in denen durch Planeinschrieb „OK max. ... m“ erfolgt und die durch Perlschnur umgrenzt sind, gilt abweichend davon die jeweils in der Planurkunde festgesetzte Höhe als Höchstmaß für die Oberkante.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße in der Mitte der straßenseitigen Wand. Die Mitte der straßenseitigen Wand ist aus der gesamten Länge der der erschließenden Straße zugewandten Wand des Hauptgebäudes einschließlich von Vor- und Rücksprünge zu ermitteln und im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung zu beziehen.

Begründung

Auf die städtebauliche Bewertung im Anhang mit der Bestandskartierung wird verwiesen.

Das Plangebiet ist entlang der Kreisstraße K 110 und deren Seitenästen beidseitig im Wechsel mit Gebäuden bebaut, die ein ein- bis zweigeschossiges Erscheinungsbild haben. Folgt man also beispielsweise zu Fuß den jeweiligen Straßenverläufen, so sieht man links und rechts der Straßen eine Bebauung mit maximal zwei Ebenen innerhalb senkrechter Wände und darüber meist ein verhältnismäßig steil geneigtes Dach unterschiedlicher Dachformen, überwiegend aber das symmetrische Satteldach, zum Teil mit einem Krüppelwalm versehen. Die Bebauung überschreitet somit in der Höhenentwicklung üblicherweise ein Maß von 11,50 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau nicht. Dieses Maß setzt sich zusammen aus bis zu 8,50 m Wandhöhe bis zur Traufe und dann weitere 3 m für den Dachbereich. In Nieder-Söst gibt es auch ein markantes Gebäude am Ortseingang mit zwei Ebenen innerhalb senkrechter Wände und einem Flachdach darüber. Eine Reihe von Gebäuden wiederum unterschreitet die vorgenannten Maße. Es handelt sich dabei um eingeschossige Einfamilienhäuser, die wiederum aber überwiegend auch zusätzlich mit einem geneigten Dach versehen sind. Für diese Gebäude soll eine Aufstockung bis 11,50 m OK künftig gleichermaßen möglich sein, wie in den übrigen Ortsbereichen. Es wird auch einzelne Gebäude geben, die die vorstehend genannten Maße geringfügig überschreiten. Die Maße wurden aus dem Geoportal Rehinland-Pfalz ermittelt und sind ausreichend genau. Grundsätzlich möchte die Gemeinde diesen sich in der Ortshistorie entwickelt haben den Charakter der Straßenrandbebauung der benannten

Straßen erhalten und fortführen. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante von 11,50 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau als mittlere Höhe entlang der gemeinsamen Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück. Auf den Bestandsschutz bereits realisierter abweichender Gebäudehöhen wird in der Begründung hingewiesen. Es entspricht demnach den Planungszielen bei im Einzelfall höheren Oberkanten von vorhandenen Gebäuden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, dass diese bestehenden Oberkanten dann auch bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung beibehalten werden können. Dies gilt nicht für Ersatzneubauten, bei denen der Bestandsschutz entfallen ist.

Es ist auch mit den Planungszielen vereinbar, wenn der untere Höhenbezugspunkt in Fällen mit starker Geländeneigung (> 25 %) auf die bestehende Geländehöhe am Hauptzugang zum Gebäude bezogen wird.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Oberkante) sind geeignet, das bestehende Siedlungsbild im Planbereich aufzunehmen und sinnvoll fortzuführen, ohne dass hierdurch private Interessen in der Abwägung maßgeblich eingeschränkt werden. Denn auch bei einer Bebauung in diesem Bereich ohne Planungsrecht würden die Planvorhaben sich in etwa an diesen festgesetzten Dimensionen zu orientieren haben.

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse erfolgt einheitlich die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, ebenfalls abgeleitet aus dem Gedanken einer Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbildes in der bestehenden Situation. Für das Plangebiet sind zwei Vollgeschosse realisierbar innerhalb senkrechter Wände, sodass in einem solchen Fall der Dachbereich nicht zu einem Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung entwickelt werden kann. Dadurch wird auch erreicht, dass die geneigten Dachbereiche nicht durch eine Vielzahl von Dachaufbauten u.d.gl. verändert werden. Die Nutzung des Dachbereiches bleibt dennoch unbenommen, so lange die Kriterien der Vollgeschossigkeit eingehalten werden.

Zum Ausschluss von Staffelgeschossen (als Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss) wird auf die städtebauliche Bewertung im Anhang und die Erläuterung zu den örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Hinweis

Keine Regelung

Begründung

Die zulässige Grundfläche regelt sich gemäß § 34 BauGB nach dem bestehenden Gebietscharakter, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand prägt. Für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB ist dies ausreichend. Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht, da bei Verzicht auf diese Festsetzung in den überwiegend bebauten Bereichen derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

Der Verzicht auf die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gestattet die Fortführung des Bestands unter Berücksichtigung von Erweiterungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hinweis

Keine Regelung

Begründung

Für einfache Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB ist der Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich und auch sinnvoll. Regelungsbedarf besteht nicht, da bei Verzicht auf diese Festsetzung in den überwiegend bebauten Bereichen derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen. Die städtebauliche Problemlage beschränkt sich derzeit laut der städtebaulichen Bewertung im Anhang in der Höhenentwicklung von Gebäuden in Verbindung mit den sichtbaren Ebenen, der Zahl der Wohnungen und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

in Verbindung mit

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Festsetzung

Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig.

Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 8 Wohnungen nicht überschreiten.

Maßgeblich für die Bemessung ist der Teil des Grundstückes, der im Bauland gelegen ist.

Bei Grundstücksteilung darf eine Mindestbreite des Baugrundstückes von 20,00 m auf einer Mindestdiefe von 25,00 m nicht unterschritten werden. Die Tiefe bemisst sich ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Begrenzung der erschließenden Straße. Bei Eckgrundstücken bemisst sich die Tiefe zu allen Straßenbegrenzungen des Baugrundstückes. Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt bei Teilung 500 qm.

Begründung

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die Begrenzung der Wohnungszahl kann als Verhältniszahl oder als absolute Zahl erfolgen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurde eine Verhältniszahl in Bezug auf die

Grundstücksgröße festgesetzt und eine Deckelung als absolute Maximalzahl ergänzend vorgenommen. Damit sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und andererseits jedoch unverhältnismäßige Beschränkungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vermieden werden. Gerade in Dorfgebieten oder dörflichen Mischgebieten ist das typischerweise angebracht, da die Errichtung einer größeren Zahl von Wohnungen und damit einhergehend ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen kann. Die Festsetzung ist berechtigt, da im Altort Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen noch nicht vorherrschen. Um den Mischgebietscharakter nicht in den eines Wohngebietes kippen zu lassen ist eine maßvolle Begrenzung geboten. Auch hier wäre bei einer Nichtanwendung des Regelungsinstrumentariums des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder bei einer anderen, deutlich höheren zulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden, der Eintritt in eine schleichende Umstrukturierung des Gebietsbereiches nicht auszuschließen.

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Ortsgemeinde beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze bestehen im gesamten Planbereich nur sehr vereinzelt. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtliche Kurven etc. dar und stört die Gebietsruhe. Öffentlicher Parkraum kann durch die Gemeinde im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über geeignete Flächen in ihrem Eigentum nicht verfügt und auch nicht ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. In der Folge sollen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Wollte die Gemeinde das planerische Ziel einer Anpassung der Wohnungsdichte an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen enger zu bestimmen. Dies würde den privaten Grundstückseigentümer deutlich mehr einschränken, als die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

Mit der Festsetzung der Verhältniszahl in Bezug zur Grundstücksgröße wird bezweckt, dass auf sehr großen Grundstücken ($> 1.000 \text{ m}^2$) mindestens 4 Wohnungen realisiert werden können, um eine adäquate und sozialgerechte Bodennutzung zu ermöglichen. Bei weiteren angefangenen 1.000 m^2 Grundstücksfläche können bis zu weiteren 4 Wohnungen hinzukommen, jedoch ist die Maximalzahl auf 8 Wohnungen begrenzt. Dies wird im dörflichen Gefüge als noch verträglich erachtet, da auch bei reinen Umbaumaßnahmen größerer ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen mit einer solchen Anzahl von Wohnungen gerechnet werden muss. Die maßgebliche Grundstücksfläche muß im sog. Bauland gelegen sein. Es gibt in Söst oftmals Grundstücke, die in die Tiefe hinein bis zu hundert Meter und mehr umfassen. Da der einfache Bebauungsplan keine Abgrenzung vom Innen- zum Außenbereich herstellt, ist es geboten, dass die Bemessungsgröße für die Zahl der Wohnungen nur auf diejenigen Grundstücksteile zu beziehen ist, die faktisch im Innenbereich liegen und auch ohne Bebauungsplan bebaubar wären. Als Maßstab für das Gelegensein von Grundstücksteilen im Bauland kann auch die beitragsrechtlich maßgebliche Bauland-Tiefe von 40 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze Anwendung finden.

Um zu verhindern, dass große Grundstücke durch Teilung zerstückelt werden, um dadurch das Kriterium der „angefangenen 1.000 m^2 “ zu einer höheren Zahl der Wohnungen zu nutzen, wird eine Mindestgröße von Grundstücken festgesetzt, sowohl als absolute Zahl (mindestens

500 m² Grundstücksfläche bei Teilung) als auch durch Vorgabe der Mindestausmaße (Abmessungen) von Grundstücken. Dies ist geboten, da landwirtschaftliche Anwesen im Planbereich über Grundstücke verfügen, die regelmäßig 2.000 m² und mehr aufweisen. Grundstücksteilungen sollten dem örtlichen Maßstab entsprechen. Eine Reihenhaushausgruppe anstelle eines stattlichen Trierer Einhauses würde das örtliche Straßenbild und die städtebauliche Struktur der Altortlage sehr wesentlich verändern. Daher ist diese Regelung zu den Mindestgrößen von Grundstücken in Kombination mit der Zahl der Wohnungen erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung

Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

Staffelgeschoss

Ein über die Zahl der Vollgeschosse von II hinausgehendes Geschoss (Staffelgeschoss) ist sowohl als Vollgeschoss als auch als Nicht-Vollgeschoss nicht zulässig.

Zahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.

Begründung

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind im Geltungsbereich des Altort- Bebauungsplanes Söst nur vereinzelt vorzufinden. In anderen Ausnahmen liegen die Dachneigungen auch mal unter 20°. Die Dachlandschaften sind im übrigen weitgehend homogen mit verhältnismäßig steil geneigten Satteldächern und Unterformen davon (vgl. städtebauliche Bewertung im Anhang). Im Rahmen der Weiterentwicklung der vorhandenen Dachstrukturen erfolgen keine Vorgaben zur Dachform. Diese ist entbehrlich, da die Planung nicht den Zweck verfolgt Dorfentwicklung im Sinne einer Sicherung historischer Siedlungskultur zu betreiben. Jedoch besteht auf Grund der Zulässigkeiten, die sich aus dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB ergeben, die Gefahr, dass Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung der maßstabsgebenden Bebauung der Gebietsnachbarschaft (rund 11,50 m hohe Gebäude sind vorherrschend in den Altorten – vgl. städtebauliche Bewertung im Anhang). zwar entsprechen. Wenn diese aber nicht mit entsprechend geneigten Dächern ausgestattet werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass

- a) das Ortsbild markanten Wandlungen unterworfen wird, die in Bezug auf die Dachneigung vermieden werden sollen. Außerdem können
- b) innerhalb der zulässigen 11,50 m Gebäudehöhe durchaus 3 bis 4 Geschoss-Ebenen realisiert werden, ohne dass die festgesetzte II-Geschossigkeit berührt wird (1 Ebene im herausgebauten Souterrain, 1 Ebene als Dachaufbau oberhalb des 2. Vollgeschosses und 2 Ebenen innerhalb der II-Geschossigkeit – vgl. dazu auch städtebauliche Bewertung im Anhang). Die zwingende Vorgabe der geneigten Dachflächen mit Mindestneigung 25° und der Ausschluss von Staffelgeschossen stellen sicher, dass eine eventuelle dritte Ebene allenfalls nur innerhalb des geneigten Daches realisiert werden kann, was aber ortsbildverträglich ist.

Es ist mit den Planungszielen vereinbar, wenn nur für die Nutzung als Dachterrassen maximal bis zu 30 % der Dachfläche eines Hauptgebäudes in der senkrechten Draufsicht auf das Dach ohne Dachneigung errichtet werden, und nur soweit dies für die Dachterrasse erforderlich ist.

Es ist auch mit den Planungszielen vereinbar, wenn bei bereits bestehender Flachdachbebauung diese bei Umbau oder Ersatzneubau erhalten bleibt, soweit der Bestandsschutz nicht entfallen ist.

Die Festsetzung zur Anforderung an die Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen bezweckt die Lenkung der durch Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe aus dem öffentlichen Raum in das private Grundstück hinein (Verursacherprinzip). Die Altortlagen verfügen nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen (vgl. Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen). Diese können auch nicht geschaffen werden. Die Straßenräume sind u.a. für den Verkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge freizuhalten. Oftmals handelt es sich auch um klassifizierte Straßen, die Verbindungsfunktionen haben. Durch die ergänzende Regelung, dass nur frei anfahrbare Stellplätze den geforderten Nachweis erbringen, wird sichergestellt, dass die nachgewiesenen Stellplätze auch tatsächlich zweckgemäß zur Verfügung stehen.

D) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Gemeinde ist mit der vorliegenden Planung in die Prüfung eingetreten, in wie weit durch eine zurückhaltende Planung ausreichend Einfluss auf das städtebauliche Gefüge in den Altortlagen genommen werden kann. Dieses vor dem Hintergrund ansonsten nicht auszuschließender Fehlentwicklungen bei Abgängigkeit großvolumiger bisheriger landwirtschaftlicher Bausubstanz und der Folgenutzung als Bauland für verdichteten Appartementwohnungsbau durch Finanzinvest in- und ausländischer Anleger. Sie ist bei der Prüfung zu dem Schluss gelangt, dass eine zu weit einschneidende reglementierende Planung, erstrebenswerte Nachnutzungen von Altbausubstanz verhindern könnte, was nicht gewollt ist. Mit einer moderaten, einfachen Bauleitplanung nach § 13 BauGB sollen die Grundanforderungen an das Bauen in den Altortlagen definiert werden.

Nachverdichtungspotentiale bleiben damit weiterhin möglich, werden aber in geordnete Bahnen gelenkt. Die Gemeinde sieht auch keine Veranlassung, im Rahmen dieser Bauleitplanung durch bodenordnende Maßnahmen z.B. zugunsten einer Erschließung für eine ergänzende Hinterlandbebauung, tätig zu werden. In der Folge wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet, welcher die vorhandene Grundstruktur der Altorte

fortschreibt und Weiterentwicklungspotentiale durch Anbauten oder Ersatzneubauten bietet. Mit dem Planungskonzept dieses Bebauungsplanes verhindert die Gemeinde eine ansonsten zu befürchtende Umstrukturierung der Altorte durch ein Überhandnehmen von Wohnungen, was zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion insbesondere der Dorf- und des Mischgebiete führen kann.

Da die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung auslöst, sind nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu erkennen. Damit entspricht die Planung dem Ordnungswillen der Ortsgemeinde für die Altortlagen Wincheringens.

2. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13 BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Auf die folgenden Kapitel wird verwiesen. Darin wird jeweils der Planfall (also die Wirkungen der Bebauungsplan-Festsetzungen) dem Nullfall (ohne Planung) gegenübergestellt. Der Nullfall entspricht einer möglichen baulichen und sonstigen Nutzung des Gebietes als unbepannter Innenbereich.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen.

Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen. Belange der Erholungsnutzung werden nicht nachteilig berührt, da in der Nähe des Plangebietes in den angrenzenden siedlungsnahen Flächen Bereiche für die landschaftsgebundene Erholung liegen.

Die Belange des Denkmalschutzes und des damit verbundenen Ortsbildes werden berücksichtigt bzw. sind nicht betroffen.

Störende Lärmimmissionen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität zu erwarten, da durch die Planung insbesondere Zusatzverkehre im Vergleich zum Nullfall nicht ausgelöst werden.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist vorhanden.

Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie,

europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere, solange sie nicht als essentiell für die betroffene Population gelten, sind von diesem Schutz explizit ausgenommen. Darauf wird hingewiesen. Da die Planung keine konkreten Bauabsichten begründet, obliegt die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften dem Verursacher.

Generell sind jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da keine Strukturen neu beplant werden (siehe § 24 Abs. 3 LNatSchG). Es können potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von v.a. gebäudebewohnenden und -brütenden Arten erhalten bleiben; zumindest fördert diese Planung nicht die Veränderung des Bestandes.

Aufgrund der Habitatansprüche der einzelnen Arten und der vorhabenbedingten Wirkungen (kein planungsbedingter Abriss, Rodung oder Baufeldräumung – Sicherung von Bestandsbebauung) sind keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die oben dargestellten Arten zu erwarten. Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine amtlich kartierten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vor. Es sind vor allem sehr stark anthropogen beeinflusste Lebensraumtypen wie Gebäude (HN1)1, Nutzgärten (HJ2), Rasen- und Lagerflächen (HT1, HT2, HT3, HT4, HT5), Straßen (VA3), Schuppen (WB0) und Siedlungsgehölze (BJ0) vorhanden. Naturschutzwürdige Landschaftsbestandteile oder geschützte Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse sind nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Hinweis:

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder Neuanlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist eine Untersuchung auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten erforderlich. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Es ist zweckmäßig, zunächst mittels einer Gebäudebegehung durch eine qualifizierte Person nach direkten oder indirekten Hinweisen zu suchen, ob eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse und/oder Vögel feststellbar oder wahrscheinlich ist. Sollte dies der Fall sein, sollte die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden. Sofern ein Verstoß nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen. Sollten besonders geschützte Tiere festgestellt werden oder ist eine Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten, ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich, die frühzeitig (6 Wochen vor Maßnahmenbeginn) bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Der Antrag muss eine konkrete Maßnahmenplanung enthalten. Es wird empfohlen, die inhaltlichen Anforderungen an die Maßnahmenplanung im Vorfeld mit der Naturschutzverwaltung abzustimmen.

Schutzgut Boden

Besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planbereich nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. kartierten Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt überwiegend (mit Ausnahme der Randzonen) in der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion hat also bereits stattgefunden. Gegenüber dem Nullfall sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vergleich zum Nullfall sind keine erheblichen Zusatzauswirkungen zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Plangebiet und die umgebenden Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Hervorgerufen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Nullfall keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung möglichen Zustandes nicht erreicht.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Umsetzung einer Planung innerhalb der Ortschaft wird vorliegend der Landschaft kein Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Es kommt nicht zum weiteren Landschaftsverbrauch.

Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten negative Wechselwirkungen nicht ein.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen, so dass die Versorgung durch Anschluss an die bestehenden Leitungstrassen grundsätzlich sichergestellt werden kann.

4. Auswirkungen der Planung auf den Haushalt

Die Gemeinde trägt die Kosten der Bauleitplanung im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Erschließungskosten und Folgekosten werden durch die Planung nicht erzeugt.

E) Planungsrechtliche Hinweise und Empfehlungen

1. Vorhandene Kulturdenkmäler und archäologische Verdachtsflächen

Archäologische Funde und Verdachtsflächen

Die Gemeinde Wincheringen stellt eine siedlungs- und verkehrsgünstige Region dar, die bereits nachweislich seit vorgeschichtlicher Zeit frequentiert und besiedelt wurde. Unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altort Söst“ zeugen Funde und Befunde gemäß § 16 DSchG RLP von der Besiedlung und Exploration der Landschaft.

Aufgrund dessen stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das hier betreffende Gebiet gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach § 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Bei künftigen Bauanträgen (sofern diese mit Bodeneingriffen verbunden sind) ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe (Rhein. Landesmuseum Trier), innerhalb des Geltungsbereichs einzubeziehen, um jeweils abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahmen entsprechende denkmalfachliche Stellungnahmen abgeben zu können. Im Fall einer Beauflagung sind sämtliche Ausschachtungs- und Erdarbeiten nach archäologischen Vorgaben und unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Hierbei sei auf § 21 (3) DSchG RLP verwiesen, nach dem der Veranlasser an den anfallenden Kosten beteiligt werden kann. Die archäologischen Ausgrabungen können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird nachdrücklich empfohlen, dass sich der Bauträger möglichst frühzeitig mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 21 DSchG RLP).

Kulturdenkmäler

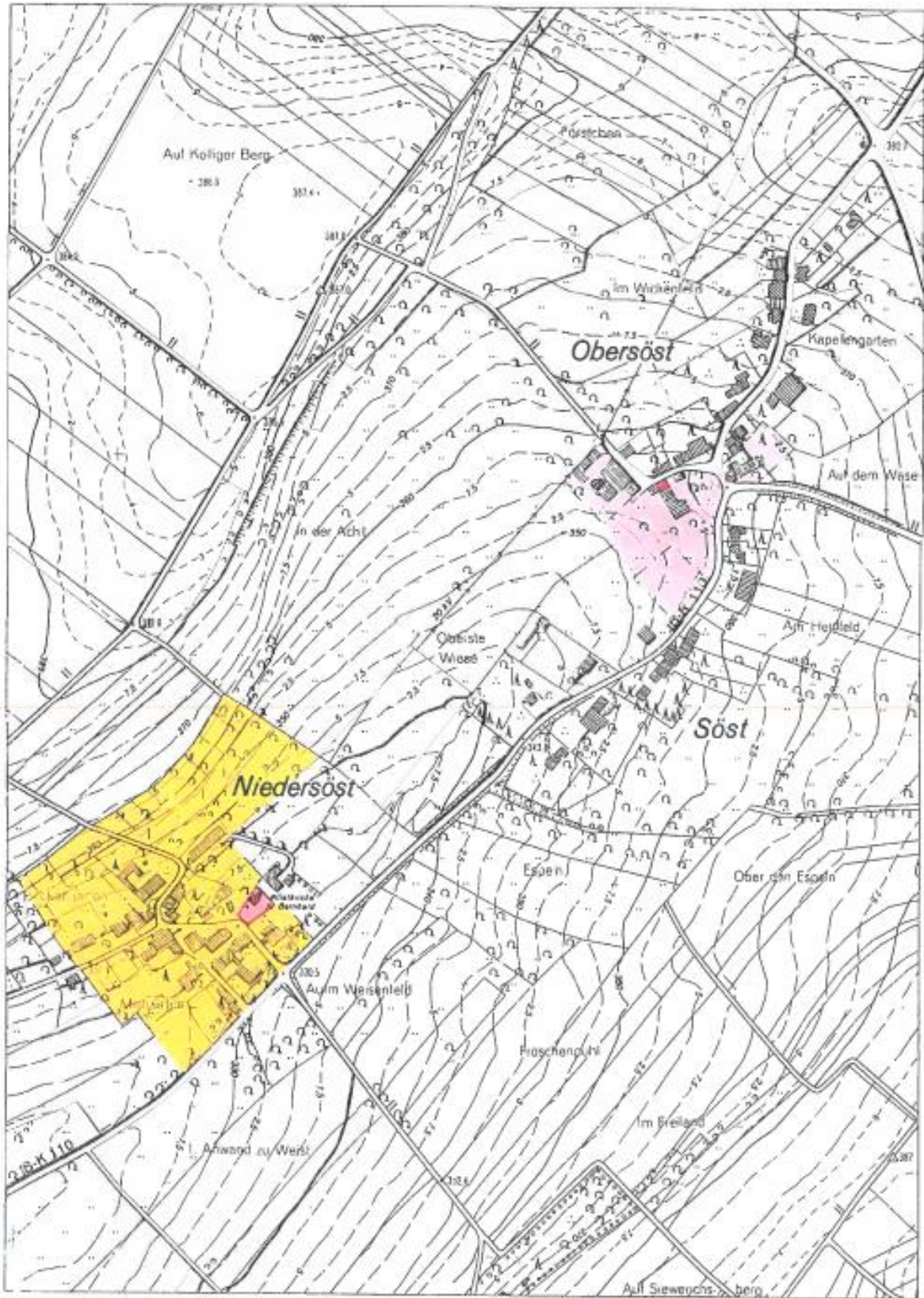
Nach Aussage der Landesdenkmalpflege, befinden sich die Kulturdenkmäler „Söst 63“ (Giebelbau von 1762) sowie ein Kreuzigungsbildstock unmittelbar im Planungsbereich. (Anmerkung der Unteren Denkmalschutzbehörde dazu: Formal ist der Denkmalstatus von Söst 63 seit 2020 aufgehoben. Bislang fehlt die Änderung der Denkmalliste. Dagegen gehören die um das Einzeldenkmal gekennzeichneten dunkelrosa Flächen zum Kulturdenkmal

(Filialkirche St. Bernhard in Niedersöst) dazu und kennzeichnen eine geschützte bauliche Gesamtanlage/Denkmalzone. Zudem ist zu beachten, dass die in der Abbildung 1 in Obersöst enthaltene hellrosa, als Denkmalzone markierte Fläche 2014 aufgehoben wurde.)

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Eine Beeinträchtigung ist aktuell jedoch nicht zu erkennen.

Zahlreiche Kulturdenkmäler sind sog. „bauliche Gesamtanlagen“, welche einen übergreifenden Funktionszusammenhang bilden. Es kann somit sein, dass neben dem Haupthaus einer Hofanlage auch Einfriedung, Ökonomiebauten sowie die Hof- und Freiflächen unter Schutz stehen.

Bei baulichen Veränderungen an oder aber in der direkten Umgebung von Denkmälern besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 13 Abs. 1 DSchG, die einen Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung (Untere Denkmalschutzbehörde) vorsieht. Bei konkreten Maßnahmen ist gegebenenfalls eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.



622

DE OBERSÖST AUFGEHOVEN (2011)

Abbildung 1: Auszug aus der Denkmaltopographie – Lageplan

2. Straßenverkehr

Bei den Planungen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Bauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie § 22 Abs. 1 LStrG sind einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt auch für Werbeanlagen.
- Die verkehrliche Erschließung hat innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke von Bundes-/ Landes- oder Kreisstraßen ist nicht gestattet.
- Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
- In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sind die Sichtdreiecke, gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), freizuhalten.

Wichtige Hinweise zur Beachtung

- Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. die Bauherren bzw. deren Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 — Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde bzw. den Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise einschließlich Starkregen und Überschwemmungsgebiete

Vom Plangebiet werden kein Wasserschutzgebiet und keine im Bodenschutzkataster des Landes kartierte Bodenschutzfläche betroffen. Das Plangebiet überlagert keine nachrichtlichen Überschwemmungsgebiete. Es besteht partiell eine Gefährdung durch geringe bis mäßig erhöhte Abflusskonzentrationen infolge von Starkregen. Es wird auf das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Ortsgemeinde Wincheringen hingewiesen. Besonders für die dort in der Ortslage Bilzingen identifizierten gefährdeten Straßenzüge und Objekte wird angepasstes Bauen und Sanieren bzw. baulicher Objektschutz angeraten.

Im Plangebiet verläuft der Rehlinger Graben. Bei Maßnahmen im 10 m Gewässerbereich sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 LWG zu beachten.

Bei dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich „Altort Söst“ handelt es sich um ein bereits abwassertechnisch erschlossenes Gebiet welches an die Gruppenkläranlage Wincheringen angeschlossen ist.

Bei Änderungen des Bestands sollen alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung ausgeschöpft werden. Neue Flächenbefestigungen sollen wasserdurchlässig erfolgen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliehet visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

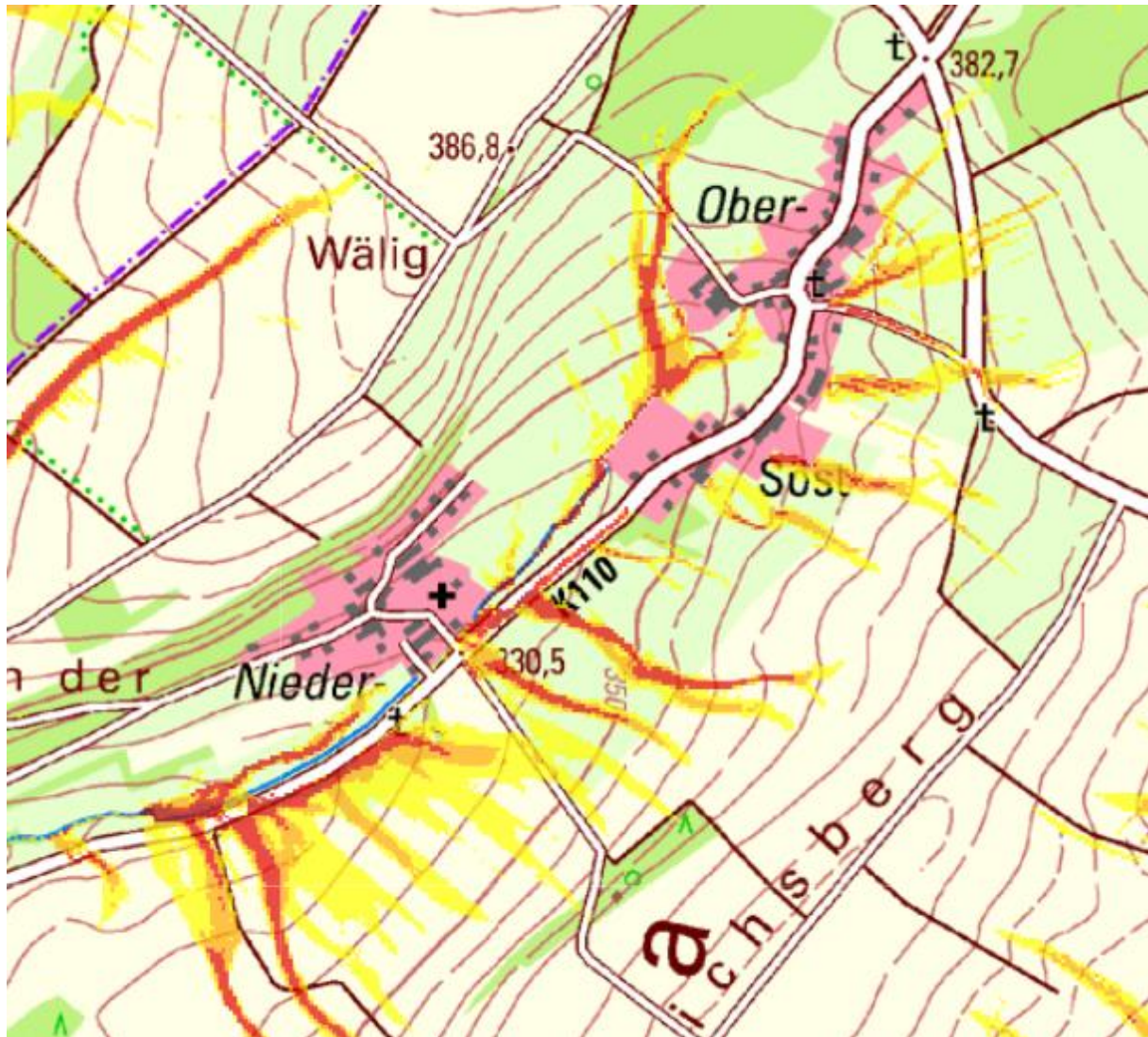


Abbildung 2: Sturzflutenstehungsgebiet Bergland, Abflusskonzentration (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Starkregenkarte Zugriff: 28.06.2022)

Ortsgemeinde Wincheringen mit den Ortsteilen Bilzingen und Söst

Städtebauliche Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenempfehlungen für die kommunale Bauleitplanung



B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Maximinstraße 17 b, D - 54292 Trier

**Tel.: 0651 – 14756-0
www.bks-trier.de**

**Fax: 0651 - 29978
info@bks-trier.de**

**August 2021
Dipl. Ing. Thomas Lang, Freier Stadtplaner**

Inhaltsverzeichnis

A) EINLEITUNG	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Anlass	1
3. Hintergrund	1
B) BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN	2
C) BESTANDSAUFNAHME	4
D) HANDLUNGSERFORDERNISSE	11

A) EINLEITUNG

1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Wincheringen befasst sich schon seit geraumer Zeit mit dem Gedanken, für die Ortskerne und erweiterten Altortlagen des Gemeindegebietes (es sind dies die Ortschaften Wincheringen, Bilzingen und Söst) mittels einer Bauleitplanung vorausschauend steuernd vorzugehen, um künftigen städtebaulichen Fehlentwicklungen durch den bestehenden hohen Siedlungsdruck frühzeitig zu begegnen. Die folgenden Betrachtungen zeigen die aktuelle städtebauliche Entwicklung der Altortlagen im Gemeindegebiet auf.

Diese Bestandsaufnahme bietet einen Überblick über das Konfliktfeld zwischen Altortbebauung und aktuellen neueren Bauvorhaben. Eine solche Analyse im Vorfeld bauleitplanerischen Tätigwerdens ist wichtig als Entscheidungs- und Begründungshilfe für die Regelungen eines späteren Bebauungsplanes.

2. Anlass

In den Ortschaften Wincheringen, Bilzingen und Söst wurden in der jüngeren Vergangenheit an sehr unterschiedlichen Standorten Wohnungsbauvorhaben größeren Ausmaßes durch Bauträger insbesondere in Form von Appartementsinheiten beantragt oder realisiert oder es sind solche Vorhaben bei abgängiger Bausubstanz in den Ortskernen zu befürchten.

Solche Bauvorhaben können im Hinblick auf ihre Dimension, ihre äußere Gestaltung, der Zahl der Wohnungen und auch im Hinblick auf das von ihnen zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigungsbedürftige Spannungen auslösen, so dass die Ortsgemeinde diese fachliche Überlegungen zum möglichen Konfliktpotential beauftragt hat.

3. Hintergrund

Eine vertiefende Betrachtung im Einzelnen zu den sachlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Hintergründen der bereits zu verzeichnenden und zukünftig zu erwartenden Entwicklung ist nicht Gegenstand der Aufgabenstellung vorliegender Bewertung; diese soll auf die Einschätzung der städtebaulichen Wirkungen beschränkt bleiben.

Zum besseren Verständnis der Thematik seien dennoch einzelne Gründe für die seit geraumer Zeit erstarkende Bautätigkeit in Wincheringen zumindest stichwortartig wie folgt benannt:

- Wincheringen weist eine sehr vorteilhafte Lage im Dreiländereck Deutschland/Frankreich/Luxemburg mit Verkehrsgunst auf;
- im Vergleich zum benachbarten Ausland bestehen in Wincheringen noch verhältnismäßig niedrige Baulandpreise;
- Das Nachfragepotential nach angemessenem Wohnraum für Ein- und Zweipersonen-Haushalte steigt – dem allgemeinen Trend folgend – an. Es besteht ein Nachholbedarf, der im Gemeindegebiet u.a. durch Ersatzneubauten für abgängige alte Bausubstanz abgedeckt werden kann;
- Der prosperierende Arbeitsmarkt in Luxemburg in Verbindung mit fiskalischen Vergünstigungen stimuliert Arbeitnehmer aus Deutschland und dem europäischen Ausland zur Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses im Großherzogtum;
- Gleichzeitig besteht ein Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum dort;
- Wohnungsbauinvestitionsentscheidungen von internationalen Anlegern erfolgen zunehmend auch auf der deutschen Mosel-Seite.

In der Folge ist die Gemeinde Wincheringen mit ihren Ortsteilen seit Beginn des 21. Jh. - wider den demografischen und allgemeinen Trend vergleichbarer Kommunen im ländlichen Raum - Wachstumsgemeinde mit derzeit rd. 2.400 EW.

Die Prüfung von Maßnahmen zur Vorbeugung von Fehlentwicklungen im Hinblick auf Ortsbild, Verkehr und Sozialgefüge ist geboten.

B) BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Zulassung von Vorhaben enthält das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere die §§ 1, 5, 9, 29 bis 35 BauGB. Ergänzend gilt die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**.

Die bauordnungsrechtlichen Grundlagen enthalten die Bauordnungen der Länder, hier zutreffend die **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**.

Auf Art. 14 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) wird einleitend hingewiesen. Dort heißt es:

„Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“

Die Grundkenntnis über die folgenden baugesetzlichen Grundlagen und / oder Instrumente ist bedeutsam, um zu verstehen, warum planerisches Einschreiten der Gemeinde zur städtebaulichen Steuerung bei zu befürchtenden Fehlentwicklungen unerlässlich ist.

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, auch als unbeplanter Innenbereich bezeichnet, wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben danach bestimmt, dass sie sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen** (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Zur **näheren Umgebung** gehören naturgemäß die Nachbargrundstücke, aber auch weitere Grundstücke im Umfeld des betroffenen Grundstückes, die den bodenrechtlichen Charakter des Grundstückes prägen oder zumindest beeinflussen oder von ihm in der vorstehend bezeichneten Weise beeinflusst werden.

Ein Vorhaben **fügt sich ein**, wenn es sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht so weit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Als Faustformel kann gelten *„Was mit bloßem Auge vom Vorhabenstandort noch erkennbar ist, gehört zum maßstabsgebenden Umgebungsbereich“*. Die rechtlichen Anforderungen an das Einfügungsgebot entsprechen oftmals nicht den subjektiven örtlichen Empfindungen, da baugestalterische Aspekte bei der Beurteilung keine Bedeutung haben (z.B. Flachdach im Ortskern etc.).

Methodische Prüfung des Einfügungsgebots gem. § 34 Abs. 1 BauGB	
1. Schritt	Feststellung der Umgebung = Bereich in der Nachbarschaft des Grundstücks, auf den sich das geplante Vorhaben in städtebaulicher Hinsicht auswirken kann und der seinerseits das Grundstück prägt; auch eine „diffuse“ Umgebung kann in diesem Sinne prägen.
2. Schritt	Ermittlung des Rahmens für die Beurteilung des geplanten Vorhabens, anhand dessen die vorhandene Bebauung bewertet wird. Orientierungshilfe: Einteilung von Nutzungsarten in der BauNVO.
3. Schritt	Prüfung, ob sich das geplante Vorhaben – im Hinblick auf alle in § 34 Abs.1 BauGB aufgeführten Kriterien – in dem ermittelten und beachtlichen Rahmen hält.
4. Schritt	Prüfung, ob das geplante Vorhaben, das sich i.S.d. Schrittes 3 in den maßgeblichen Rahmen einfügt, die notwendige Rücksichtnahme , vor allem auf seine unmittelbare Umgebung nimmt. Geboten ist nur Rücksichtnahme auf genehmigte und tatsächlich vorhandene Bebauung und ausgeübte Nutzung, nicht z. B. auf geplante, noch nicht genehmigte Bauerweiterungen und Nutzungsänderungen. Das Rücksichtnahmegebot ist gemäß ständiger Rechtsprechung regelmäßig auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften beschränkt.

Bebauungsplan

Ein von der Gemeinde als Satzung beschlossener **Bebauungsplan** regelt mit seinen Festsetzungen detailliert und bodenrechtlich verbindlich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke. Die **Festsetzungsmöglichkeiten** des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB sowie in der Baunutzungsverordnung abschließend geregelt. Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen, bei denen seine Festsetzungen zu beachten sind. Er ist auch Grundlage für zentrale städtebauliche Durchführungsinstrumente, wie die Bodenordnung, die Erschließung, die Enteignung sowie die städtebaulichen Gebote.

In **Gebieten mit Bebauungsplänen** sind Vorhaben zulässig, wenn sie **seinen Festsetzungen nicht widersprechen** und (allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben, auch nach §§ 31 bis 35 BauGB) die Erschließung gesichert ist. In Gebieten mit sogenannten qualifizierten Bebauungsplänen (sie müssen bestimmte Mindestvoraussetzungen haben) richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dies gilt auch nach § 30 Abs. 2 BauGB für die Zulässigkeit in Gebieten mit Vorhaben- und Erschließungsplänen. Bebauungspläne, die nicht mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen enthalten, sind sog. einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs.3 BauGB. Auch diese können insbesondere bei vollständig bebauten Ortslagen geeignet und ausreichend sein, die städtebauliche Ordnung anforderungsgemäß zu sichern.

Als Leitsätze aus der ständigen Rechtsprechung zur Bebauungsplanrechtfertigung sind u.a. anzuführen:

- Es besteht das **Verbot nicht erforderlicher Planung**
- Das **Fehlen einer positiven Planungskonzeption** verletzt den Grundsatz von § 1 Abs. 3 BauGB (= Verbot der Negativplanung)
- Das Vorliegen **qualifizierter städtebaulicher Gründe** gestattet das Einschreiten durch Planung.
- **Planerisches Einschreiten** ist dann geboten, wenn die planerisetzenden Vorschriften des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht ausreichen.

C) BESTANDSAUFNAHME

Die Gemeinde hat im Sommer 2021 eine umfassende Bestandserhebung der städtebaulichen Situation in den erweiterten Altortbereichen von Wincheringen, Bilzingen und Söst durchführen lassen. Dabei wurden alle Straßenzüge der Ortschaften begangen und die städtebauliche Situation wurde fototechnisch erfasst (Auszüge zeigen die nachfolgenden Abbildungen 1 bis 7). Des Weiteren wurde durch Luftbildauswertung die vorhandene Dachlandschaft kartiert und in den Bestandsplänen (siehe Anhang) kartografisch dargestellt. Die Bestandspläne zeigen auch die realisierten Gebäudehöhen, begrenzt auf die Hauptgebäude. Die Höhen wurden dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen. Sie sind für diese Überlegungen ausreichend genau. Nicht untersucht und bewertet wurden die Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen.

In den Bestandskarten (Anhang) sind die realisierten Gebäudehöhen in weißem Feld mit schwarzem Rahmen pro Hauptgebäude eingetragen. Die Erhebungen erfolgten separat für Wincheringen, Bilzingen und Söst. Dabei zeigt sich für Bilzingen und Söst, dass weitgehend alle Gebäude im Untersuchungsbereich eine Höhe von 11,50 m (Oberkante) nicht überschreiten. Dieses Maß kann daher auch für die künftige Bauleitplanung der Gemeinde in diesen beiden Ortsteilen angehalten werden. Nur einzelne Gebäude sind höher als 11,50 m. Diese wurden in den Bestandskarten entsprechend mit einem „X“ hervorgehoben und das vorhandene Höhenmaß darunter (ebenfalls in einem weißen Feld mit schwarzem Rahmen) eingetragen. Diese abweichenden Maße sind in der Bauleitplanung der Gemeinde zu beachten und in die Festsetzungen zu übertragen, da ein Rechtsanspruch auf Fortbestand besteht.

Für Wincheringen selbst stellt sich die Bestandssituation differenzierter dar. Es bestehen Gebäudehöhen bis 10,00 m, bis 11,50 m, bis 12,50 m, bis 13,50 m bis 14,00 m und auch einzelne Gebäude sind noch höher als 14,00 m. In der Bestandskarte für den Altort Wincheringen wurden die zusammenhängenden Bereiche nach den vorgenannten Gruppierungen eingestuft und farblich abgegrenzt. Gebäude die im Sinne von „Ausreißern“ auch in ihrem Bereich höher sind, als die Umgebung, wurden analog zu Bilzingen und Söst mit einem „X“ hervorgehoben und das vorhandene Höhenmaß darunter (ebenfalls in einem weißen Feld mit schwarzem Rahmen) eingetragen. Es bestünde die Möglichkeit, entsprechend dieser Gruppierungen analoge Höhenfestsetzungen differenziert zu treffen. Der rechtliche Rahmen würde dazu ausreichen. Die Gemeinde hat sich aber im Zuge ihrer Beratungen über diese städtebauliche Bewertung dazu entschlossen, das Höhenmaß von 11,50 m als Regelmaß für alle Gebäude bis 11,50 m Höhe in die Bauleitplanung für Wincheringen, Bilzingen und Söst zu übernehmen. Für alle höheren Gebäude (ab +20 cm über 11,50 m) soll die Festsetzung analog zum realisierten Bestand durch individuellen Planeintrag erfolgen. Auf die Bestandskartierung für Wincheringen, Bilzingen und Söst im Anhang wird verwiesen.

Aus der Bestandsaufnahme werden folgende Bewertungen und Schlussfolgerungen gezogen:

Bis heute kann man in den Ortschaften Wincheringens noch Bautätigkeit von Einfamilien-Bungalows in den Ortslagen und an deren Rändern verzeichnen (Abb. 1 und 2).

Lediglich stichpunktartig seien als Gründe für diese Entwicklung u.a. die folgenden angesprochen:

- die niedrigen Baulandpreise in den unbeplanten Innenbereichen,
- eine vorhandene Erschließung,
- die Verfügbarkeit auf dem Grundstücksmarkt,
- ein begrenztes Angebot von Baugrundstücken in den Neubaugebieten.

Letzterem wurde in der Zwischenzeit durch Erschließung von Baugebieten in allen Ortschaften des Gemeindegebietes Wincheringens („auf der grünen Wiese“) weitgehend begegnet.



Abbildung 1: Wincheringen, In Manderfeld



Abbildung 2: Bilzingen, Zum Wetterbrunnen

Neuerdings erfreuen sich die Ortskerne und ortskernnahen Flächen einer neuen anderen Beliebtheit bei den Wohnungsbauinvestoren und Bauträgergesellschaften des In- und Auslandes.

Das weitgehende Fehlen bauplanungsrechtlicher Schranken im sog. unbeplanten Innenbereich (vgl. Kap. B.4.) bietet für sie Anreize zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Appartementhausstil in den alten Ortskernen durch Ersatzneubau für abgängige Bausubstanz.

Die typische Baustruktur in den Ortskernen war und wird oftmals noch durch folgende Merkmale charakterisiert (vgl. Abb. 3 bis 8):

- Im Allgemeinen besteht eine durchgängig zwei- bis zweieinhalb-geschossige Bauweise.
- Die straßenseitig sichtbare Regel-Traufhöhe beträgt um 7,50 bis 8,50 m, bezogen auf den Schnittpunkt aufgehende Wand mit Oberkante Dachhaut.
- Es herrschen geschlossene Bauzeilen mit Gebäudelängen im Einzelnen von 30 m bis (im Einzelfall) ca. 50 m bei einer Regeltiefe von 12 bis 15 m vor.
- Die Dächer weisen einen geringen Dachüberstand an Traufe und Ortgang auf.
- Die Dachlandschaft ist überwiegend geschlossen (wenige oder keine Dachaufbauten).
- Die Dachneigung beträgt ca. rd. 35 bis 40 ° (Trierer Einhaus).
- Die vorherrschende Dachform ist das symmetrische Satteldach, bisweilen mit einem Krüppelwalm versehen.
- Es überwiegt die geschlossene Lochfassade mit hochkantformatigen Wand- (Fenster-) -öffnungen, ohne Balkone, Loggien; Blumenfenster etc.
- Straßenseitige An- und Vorbauten sind regelmäßig nicht anzutreffen.
- Zufahrten und Zugänge zum Kellergeschoss von außen sind unüblich.



Abbildung 3: Dachlandschaft Wincheringens



Abbildung 3a: Wincheringen Warsbergerstraße mit typischer Altbaustruktur



Abbildung 4: Straßenzug in Söst mit typischer Altbaustruktur



Abbildung 5: Straßenzug in Bilzingen mit typischer Altbaustruktur

Auf Grund dieser Vorprägung durch den Bestand (vorhandene Umgebungsbebauung) sind die Ortskernbereiche begehrt für die Realisierung von gleichfalls eher großvolumigen Bauträgermodellen. Solche lassen sich innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen bei meist enger Reglementierung durch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bebauungspläne nicht realisieren. Im unbeplanten Innenbereich aber ist das höchste Gebäude des maßstabsgebenden Umfeldes prägend für die Zulässigkeit von Ersatz- oder Umbauvorhaben alter Bausubstanz.

Die neuen Baustrukturen im vorgenannten Sinne sind i. d. R. wiederum durch folgende Merkmale gekennzeichnet (vgl. Abb. 6, 7, 8 und 9):

- Gebäude als Einzelhäuser mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet mit einer Straßenfrontlänge von nicht mehr als 50 m (entsprechend der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO).
- Zwei Vollgeschosse mit 1,0 bis 2,0 m hohem Drempe, wodurch sich Regeltraufhöhen bis 10,0 m (bezogen auf den Schnittpunkt Wand mit Oberkante Dachhaut) ergeben. Bei Flachdachbauweise, mit einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss versehen, können dabei Gebäudehöhen (Oberkanten) von bis zu 14 m über Straßenniveau entstehen.
- Die Gebäude weisen eine große Tiefe auf, bedingt durch einen i. d. R. zentral zur Mittelachse verlaufenden inneren Erschließungsflur. Die Regel-Gebäudetiefe beträgt 15,0 bis 18,0 m.
- Garagengeschosse liegen unterhalb der Geländeoberfläche, sind jedoch an ihren Zufahrtsseiten regelmäßig vollständig freigestellt, so dass sich Giebelwandflächen von bis zu 15,0 m ab Unterkante der Garageneinfahrten ergeben.
- Staffelgeschosse ermöglichen die Nutzung des Dachbereiches zu Wohnzwecken, ohne eine drittes Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung zu erreichen.
- Flachdachbauweise begünstigt Dachaufbauten in Form von Staffelgeschossen als Nichtvollgeschosse, sodass 3 nutzbare Wohnebenen – bei Garagen im herausgebauten Souterrain auch 4 sichtbare Ebenen – entstehen.



Abbildung 6: Mehrfamilienhaus in Wincheringen im unbeplanten Innenbereich



Abbildung 7: Mehrfamilienhaus in Wincheringen im unbeplanten Innenbereich

Der Aufkauf brachfallender landwirtschaftlicher Anwesen in den Ortskernen kommt für Immobilienentwickler durchaus in Betracht:

- Die Grundstücksflächen sind vergleichbar groß;
- Der Immobilienwert und damit die Kaufpreiserwartung ist eher gering,
- Die verhältnismäßig großvolumige Bausubstanz bietet unter voller Ausschöpfung aller Möglichkeiten des Einfügungsgebotes große Wohnbauflächenpotentiale.



Abbildung 8: Bsp. Leerstand in Wincheringen Im Weissfeld



Abbildung 9: Bsp. Leerstand in Söst

Wie man aus den voranstehenden Abbildungen 8 und 9 beispielhaft nachvollziehbar ersehen kann, bestehen für die strukturelle Entwicklung in den Ortskernen erhebliche Risiken im Falle des Abbruchs der alten leerstehenden Bausubstanz durch zu erwartende Ersatzneubauten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind groß, die Zahl der Geschosse könnte (bei Staffelgeschoss und dem Souterrain als Nicht-Vollgeschoss) bis zu 4 Ebenen umfassen. Die Zahl der Wohnungen kann bei Nutzung der Flächen früherer Wirtschaftsstellen zu Wohnzwecken ein Vielfaches der bisherigen Wohnungen im landwirtschaftlichen Anwesen erreichen. Die Vorgabe von LBauO und Stellplatzverordnung an die Mindestzahl der Stellplätze wird nicht genügen, um Spannungen durch Parksuchverkehr im räumlichen Umfeld befriedigend zu bewältigen.

D) HANDLUNGSERFORDERNISSE

Wie voranstehend in Kap. C veranschaulicht wurde, bestehen in allen Ortschaften Wincheringens auch unter Einhaltung der Vorgaben des § 34 BauGB vielfältige Möglichkeiten bei Umbau oder insbesondere Ersatzneubau von abgängiger großer Bausubstanz oder bei Zusammenlegung benachbarten Grundstücksflächen erhebliche Wohnnutzflächen zu realisieren. Die Folgen können in einer maßgeblichen Veränderung des Ortsbildes, Beeinträchtigungen der Ruhe durch erhöhte Ziel- und Quellverkehre sowie Parksuchverkehre, Änderung der Ortsstruktur von Dorfgebiet zu Wohnquartier bestehen.

Ohne seitens der Gemeinde ein Planungsinstrument in die Hand zu nehmen, bleibt eine mitgestaltende Einwirkung der Gemeinde in die in erster Linie an einer optimierten Bodennutzung ausgerichtete Baukultur abhängig von der Freiwilligkeit der Vorhabenträger.

Beabsichtigt die Gemeinde vor diesem Hintergrund hingegen selbst aktiv tätig zu werden, also eine positive Gestaltbildpflege in ihren Ortschaften durch Planung zu betreiben, werden hierzu die folgenden Schritte empfohlen:

- Zunächst sind in einem ersten Schritt die unbeplanten Innenbereiche von den Gebieten mit Bebauungsplänen abzugrenzen. Für die unbeplanten Innenbereiche sollen gebietsspezifische städtebauliche Entwicklungsziele auf der Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme formuliert werden.
- Die Gemeinde soll sich darüber Klarheit verschaffen, welche Entwicklungsziele sie im Einzelnen mit ihrer Planung verfolgen möchte. So können beispielsweise zu rigide Einschnitte in die Gestaltungsfreiheit der Projektierenden Investitionsbegehren Privater in die alten Ortskerne ersticken. In der Folge verfällt alte leerstehende Bausubstanz zunehmend.
- Entscheidet sich die Gemeinde vor diesem Hintergrund für eine eher „sanfte“ Bauleitplanung kann sie damit Investbereitschaft durchaus in die Altortlagen lenken, weil „auf der grünen Wiese“ keine adäquaten erschlossenen oder erschließbaren Bauflächen verfügbar sind. Dadurch kann eine Revitalisierung der Bausubstanz in den Altortlagen stimuliert werden, gleichzeitig wird einer überproportionalen Urbanisierung der Altorte maßvoll begegnet.
- Eine zurückhaltende Bauleitplanung sollte zumindest die folgenden Regelungen betrachten:
 - Maximale Zahl der Vollgeschosse (beispielsweise 2).
 - Ausschluss darüber hinaus gehender Staffelgeschosse.
 - Begrenzung der Gebäudehöhen auf das Ortslagen-typische Maß (für Wincheringen, Bilzingen und Söst Oberkante rund max. 11,50 m). Abweichungen für bereits realisierte höhere Gebäude sind zu berücksichtigen. Eine gründliche Bestandsaufnahme ist erforderlich.
 - Ausschluss von Flachdächern für Hauptgebäude (gestalterische Regelung nach LBauO).
 - Mindestmaße von Baugrundstücken, um der Aufsplittung großer Grundstücksflächen in eine kleinteilige Struktur mit dichter Einzelbebauung zu begegnen.
 - Begrenzung der Zahl der Wohnungen (entweder pro Gebäude oder – bei großen Grundstücksflächen angebracht – als Verhältniswert zur Größe von Grundstücken).
 - Zuordnung einer angemessenen Zahl von Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen, um den öffentlichen Raum von Parkdruck aus dem privaten Bereich fernzuhalten.

Mit diesem maßvollen planerischen Einschreiten der Ortsgemeinde wird erkennbar eine städtebaulich motivierte Planungskonzeption in Verbindung mit einer positiven Gestaltungsabsicht verfolgt. Es erfolgt eine gebietsspezifische Ordnungsabsicht begrenzt auf die Altortlagen im unbeplanten Innenbereich. Eine gebietsübergreifende Einheitsgestaltungssatzung wird vermieden.

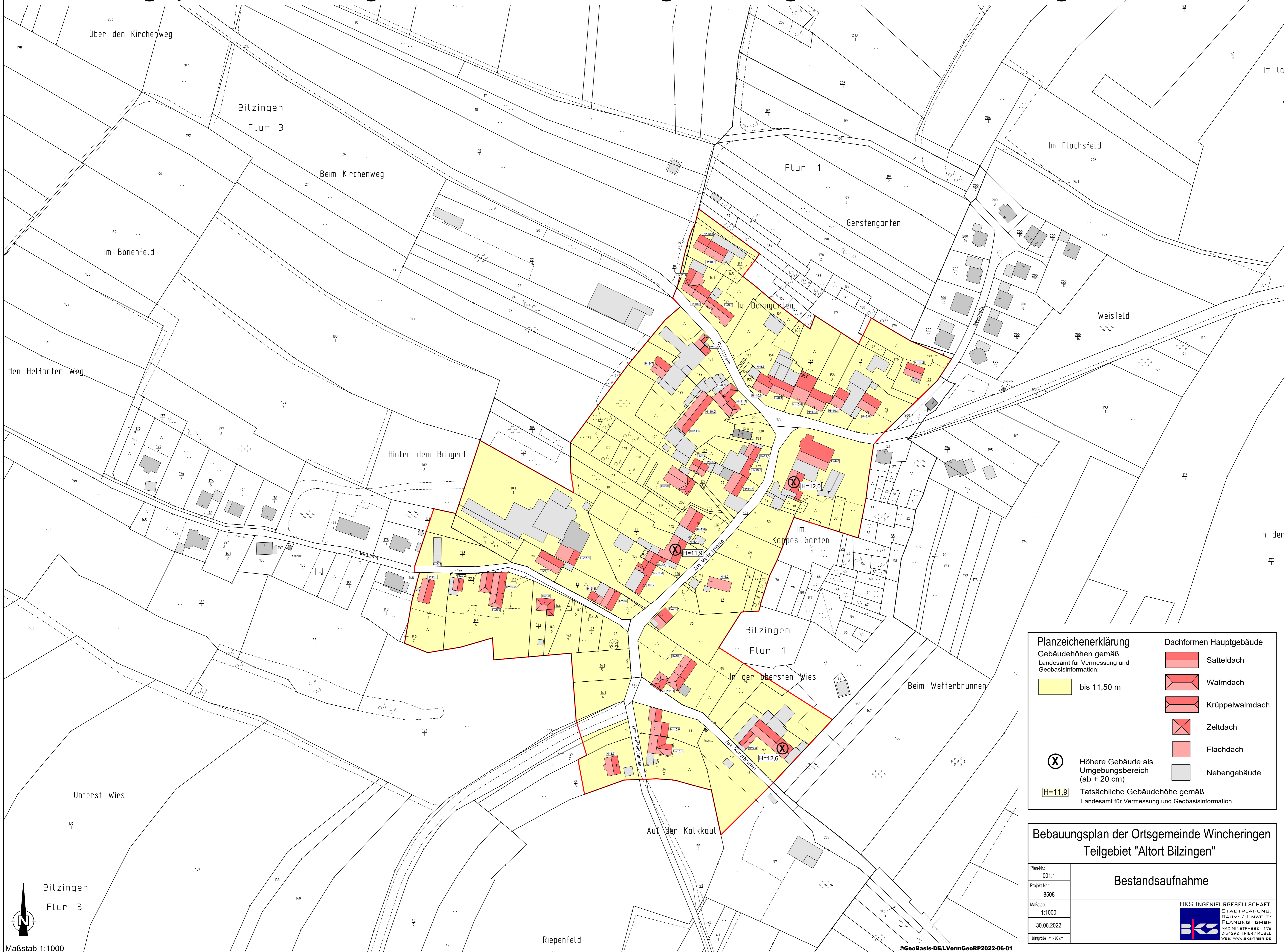
Mit einer solchen Bauleitplanung übt die Gemeinde im gebotenen Maße planerische Zurückhaltung ohne das Ziel einer geordneten, nach vorne gerichteten städtebaulichen Entwicklung in den Altortlagen zu verfehlen. Die Altortlagen der Mehrortsgemeinde behalten auch in Zukunft ihre Attraktivität für Investitionsabsichten und Revitalisierungsmaßnahmen, ohne dass das städtebauliche Gefüge in Frage gestellt wird.

Trier im August 2021

Thomas Lang
Dip. Ing. Raum- und Umweltplanung
Freier Stadtplaner

Anhang: Bestandskartierung Wincheringen, Bilzingen und Söst

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet "Altort Bilzingen"



Planzeichenerklärung

Gebäudehöhen gemäß Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation:

- bis 11,50 m

Höhere Gebäude als Umgebungsbereich (ab + 20 cm)

H=11,9 Tatsächliche Gebäudehöhe gemäß Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

Dachformen Hauptgebäude

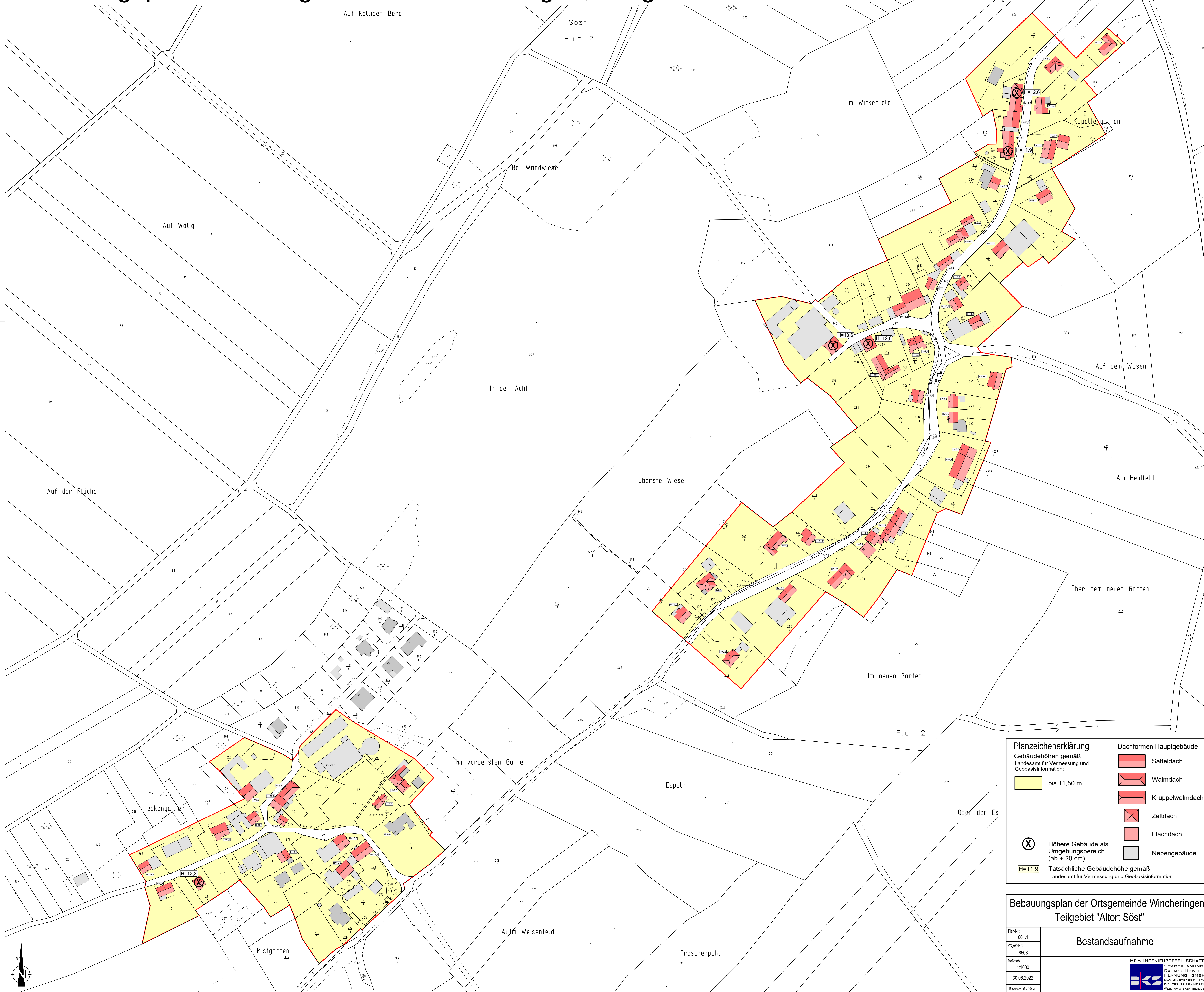
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Zeltdach
- Flachdach
- Nebengebäude

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen
Teilgebiet "Altort Bilzingen"

Plan-Nr.: 001.1	Bestandsaufnahme
Projekt-Nr.: 8508	
Maßstab: 1:1000	
30.06.2022	
Blattgröße: 71 x 93 cm	

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

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet "Altort Söst"



Planzeichenerklärung

Gebäudehöhen gemäß Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation:

- bis 11,50 m

Dachformen Hauptgebäude

- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Zelt
- Flachdach
- Nebengebäude

(X) Höhere Gebäude als Umgebungsbereich (ab + 20 cm)

H=11,9 Tatsächliche Gebäudehöhe gemäß Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

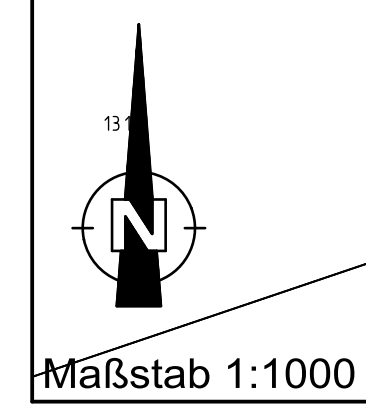
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen Teilgebiet "Altort Söst"

Bestandsaufnahme

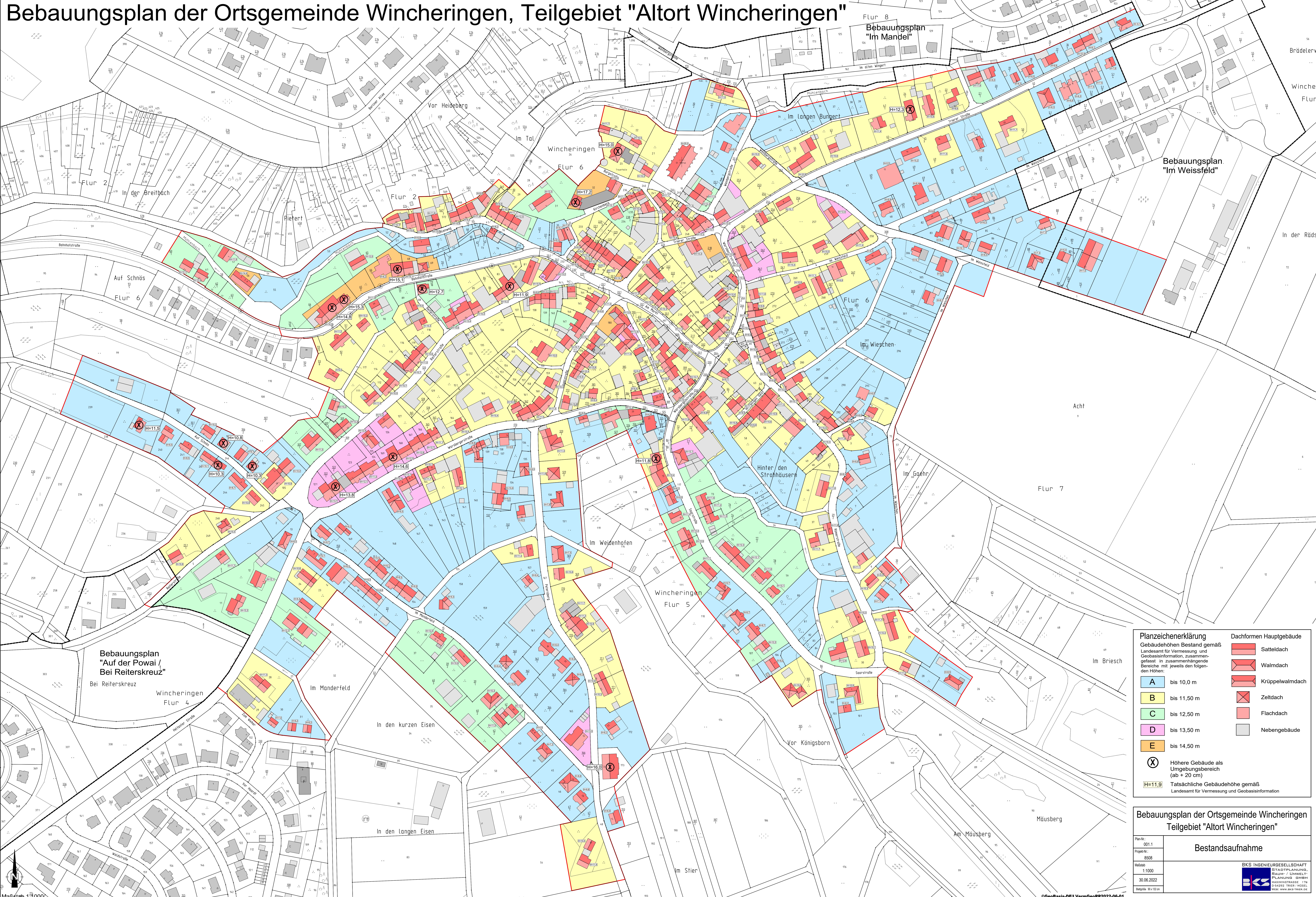
Plan-Nr.: 001.1	 <p>BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH MAXIMSTRASSE 17A D-54532 THEIß, RHEINLAND-PFALZ WEB: WWW.BKS-THEIß.DE</p>
Projekt-Nr.: 8508	
Maßstab: 1:1000	
Datum: 30.06.2022	

Blattgröße: 90 x 107 cm

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2022-06-01



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet "Altort Wincheringen"



Planzeichenerklärung		Dachformen Hauptgebäude	
Gebäudehöhen Bestand gemäß Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, zusammengefasst in zusammenhängende Bereiche mit jeweils den folgenden Höhen:			
A	bis 10,0 m		Satteldach
B	bis 11,50 m		Walmdach
C	bis 12,50 m		Krüppelwalmdach
D	bis 13,50 m		Zeltdach
E	bis 14,50 m		Flachdach
			Nebengebäude
	Höhere Gebäude als Umgebungsbereich (ab + 20 cm)		
	Tatsächliche Gebäudehöhe gemäß Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation		

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen Teilgebiet "Altort Wincheringen"

Bestandsaufnahme

Plan-Nr.: 001.1	
Projekt-Nr.: 8508	
Maßstab: 1:1000	
Datum: 30.06.2022	

BKS INGENIEURBÜRO
 STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH
 MAXIMSTRASSE 178
 53442 XIERI, RHEINLAND-PFALZ
 TEL: 0222 9493-0 FAX: 0222 9493-100

