



## **Gemeinde Fell a. d. Mosel Bebauungsplan "Weinbergstraße" Kreis Trier-Saarburg**

### **Begründung zum Bebauungsplan**



Stand: Juni 2009

Aufstellungsbeschluss: 04.03.2008

Bestätigung Entwurf: 04.12.2008

Abwägung Stellungnahmen 1. Offenlage: 12.02.2009

Satzungsbeschluss: 04.06.2009

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Fell war, übereinstimmt.

Fell,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2009

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

## GLIEDERUNG

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeines	8
3.2	Planungsanlass	8
3.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	9
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.3	Bauweise	11
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
3.3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
3.3.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes	13
3.3.9	Flächen für Ver- und Entsorgung	13
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	14
<b>4.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliche Grundsätze	15
4.2	Grundsätze der Erschließung	15
4.3	Landespflegerische Grundsätze	16
4.4	Flächenbilanz	16
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>17</b>

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Fell möchte im nördlichen Bereich des Plangebietes in nördlicher Ergänzung zur Bebauung "An der Weinbergstraße" weitere Bauflächen ausweisen, um dort ein kleines Angebot zur Befriedigung der Nachfrage nach Neubauf Flächen zu ermöglichen.

In diesem Bereich ist die Weinbergstraße bereits auf der westlichen Seite durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut. Die geplante Bebauung soll die bereits bestehende Bebauung auf der östlichen Seite der Weinbergstraße nach Norden hin fortsetzen. Damit wird eine Abrundung in diesem nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Fell erreicht.

Die Flächengröße beträgt ca. 7.450 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan umfasst die Flächen mit den Flurstücksnummern in der Gemarkung "Im hintersten Berg" Flur der Gemeinde Fell mit den Flurstücksnummern 327, 328/1, 328/2, 329, 330, 331, 332, 321/3, 321/5, 293/1, 294/1, 295/1, 296/1, 297/1

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Fläche wird derzeit teilweise als Weinanbaufläche, größtenteils jedoch als brachliegende Weinbergsflächen extensiv genutzt. Die Flächen grenzen an die Weinbergstraße, teilweise an einen Feldweg, der im Plangebiet in die Weinbergstraße einmündet und der ebenfalls zur Erschließung der Grundstücke genutzt werden soll. Die Straße "Weinbergstraße" wird derzeit von der Gemeinde ausgebaut.

Landespflegerisch haben sich durch die Aufgabe der weinbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung auf einem Teil der Flächen Sukzessionsflächen gebildet, auf denen sich extensive Bereiche mit Sträuchern und Büschen entwickelt haben. Teilweise befinden sich auch Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches.

Entlang des Feldweges befinden sich Trockenmauern, die den Eidechsen als Lebensraum dienen. Diese Trockenmauer zieht sich entlang des gesamten Weges, sodass nur ein geringer Teil durch das Baugebiet entfällt.

Die Weinbergstraße selbst ist weiter nördlich direkt an die Landesstraße L 150 angebunden. Die Anbindung befindet sich im Eingangsbereich der Gemeinde Fell, sodass in Fahrtrichtung Schweich bzw. Trier Ziel- und Quellverkehr aus dem Neubaugebiet nicht mehr die Gemeinde Fell durchfahren muss. Die Gemeinde wird somit durch das Baugebiet nicht durch Ziel- und Quellverkehr belastet. Die Weinbergstraße ist nach Süden hin in der Ortsmitte ebenfalls an die Landesstraße angebunden und bindet somit das Baugebiet optimal zur Ortsmitte hin an.

Topografisch handelt es sich bei der Fläche teilweise um stark bewegtes Gelände. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches hat eine Höhe von 167 m über NN. Der höchste Punkt innerhalb des Geltungsbereiches hat eine Höhe von 192 m über NN. Die Hangneigung der einzelnen Grundstücke beträgt teilweise bis zu 29 %.

## **2. Planerische Grundlagen**

### **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

Im LEP IV sind im Bereich des Plangebietes "Landesweit bedeutsame Bereiche für Landwirtschaft" sowie für Erholung und Tourismus dargestellt. Für die Abschätzung der Eigenentwicklung der Gemeinde ist der demografische Entwicklungsrahmen Ausgangsbasis für die Siedlungsentwicklung. Dabei sind der Landkreis Trier-Saarburg neben dem Landkreis Mainz-Bingen und Alzey-Worms die einzigen Landkreise mit einer positiveren Bevölkerungsentwicklung. Für den Landkreis Trier-Saarburg wird eine Bevölkerungsentwicklung mit +0,8 % bis 2020 ermittelt.

### **Regionaler Raumordnungsplan, Trier (1995)**

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier aus dem Jahre 1995 wurde für die Gemeinde Fell die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Weitere Darstellungen das Plangebiet betreffend sind im Regionalen Raumordnungsplan Trier nicht vorhanden. Da aufgrund der Auflassung der Weinbergsflächen und der extensiven Nutzung die Flächen diese für die Landwirtschaft keine Bedeutung mehr haben, entspricht somit die Entwicklung den Zielen der Raumordnung.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist der Großteil der Fläche als geplantes Wohngebiet dargestellt und als "FE-W3" bezeichnet. Gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll jedoch der südöstliche Bereich hinzugenommen werden, um hier eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und der Weinbergstraße und dem neuen Baugebiet zu erreichen. Zudem soll der einmündende Feldweg mit in die Gestaltung und Erschließung integriert werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit überwiegend aus dem Flächennutzungsplan. Die Ergänzung mit drei Grundstücken im Südosten wird in einer der nächsten Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes entsprechend ergänzt.

Es besteht jedoch gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes.

## **Landschaftsschutzgebiet**

Des Weiteren befindet sich die Fläche im Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz, Gebiets-Nr. 600102".

Der Zweck dieses Landschaftsschutzgebietes ist:

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales (Seitentäler) mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.

### **3. Planungsziele, Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

#### **3.2 Planungsanlass**

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Fell
- städtebaulich sinnvolle Abrundung des nördlichen Ortsbereiches an der bestehenden Weinbergstraße zur Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung auf der Westseite der Gemeindestraße
- sinnvolle Umnutzung brachliegender Flächen, Eingrünung des Ortsrandes nach Norden
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Sportanlagen etc.).

### **3.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Zu I.1.1**

Im gesamten Plangebiet werden die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde Nutzungen zulassen, die der dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Struktur der Gemeinde Fell entsprechen. Mit der Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes möchte die Gemeinde den Fremdenverkehr unterstützen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für das Plangebiet städtebaulich nicht integrierbar und sind innerhalb der Gemeinde bereits ausreichend vorhanden und werden deshalb nicht zugelassen. Auch aufgrund des bestehenden Querschnittes der bestehenden Erschließungsstraße (Weinbergstraße) soll der Ziel- und Quellverkehr minimiert werden, der sich durch die ausgeklammerten Nutzungen drastisch erhöhen würde. Städtebaulich würden diese Nutzungen sich in das Wohnumfeld des Plangebietes nicht einfügen. Es wird auch auf die Lage des Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet Rücksicht genommen. Damit wird auch ein Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Zu I.1.2

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet auf 0,35 festgesetzt. Damit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen. Andererseits wird aber auch eine hinsichtlich des Landschaftsbildes prägende lockere Bebauung erreicht. Nebenanlagen sind dabei gemäß § 19 BauNVO mit zuzurechnen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt, damit sich die Kubatur des Neubaugebietes an die des Ortes bzw. die benachbarte, angrenzende Bebauung einfügt. Es wird nur eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu erreichen und somit den Übergang in die Landschaft zu verbessern.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe mit 6,50 m wird auf die bestehende topografische Situation eingegangen. Durch das von der Weinbergstraße aus stark ansteigende Gelände müssen die Gebäude von der Weinbergstraße aus bereits höher errichtet werden, sodass es hierbei erforderlich ist, die Traufhöhe entsprechend großzügig zu bemessen. Es soll jedoch vermieden werden, dass die Baukörper das Maß der angrenzenden Bebauung überschreiten. Bei "Zwerghäusern" darf die Traufhöhe bis 2,00 m überschritten werden, um auch hier eine möglichst hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, andererseits aber auch die Gestaltung auf ein für das Landschaftsbild erträgliches Maß zu beschränken.

Nach dem derzeitigen Bebauungsvorschlag könnten innerhalb des Baugebietes neun Grundstücke bzw. Baustellen realisiert werden. Dies ermöglicht die Erstellung von maximal 18 Wohneinheiten. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von drei Einwohnern pro Wohnung ergibt sich eine zukünftige Einwohnerzahl für das Neubaugebiet von maximal 54 Einwohnern. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 522 m<sup>2</sup> und 960 m<sup>2</sup>, sodass bei dem kleinsten Grundstück eine überbaubare Fläche inklusive Nebenanlagen von 180 m<sup>2</sup> möglich sind.

Unter I.1.3 der Textlichen Festsetzungen wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Damit wird auf die beengten Verhältnisse im Bereich der Weinbergstraße eingegangen. Um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu minimieren und um die angrenzende Weinbergstraße von ruhendem Verkehr zu entlasten, wird die Anzahl der Wohneinheiten minimiert. Damit wird auch der Ziel- und Quellverkehr zum geplanten Baugebiet minimiert.

### **3.3.3 Bauweise**

#### **Zu I.2**

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit möchte die Gemeinde an die städtebauliche Struktur, die angrenzende Bebauung in der Ortsgemeinde anknüpfen und diese Entwicklung im Plangebiet fortsetzen. Eine verdichtete Bauweise möchte die Gemeinde in diesem Bereich ausschließen, da sich das Baugebiet im Randbereich der Ortsgemeinde befindet und durch eine lockere Bebauung der Übergang zur Landschaft verbessert wird.

### **3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Zu I.3**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt und sollen unter Berücksichtigung der Topografie eine möglichst flexible Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Dabei soll jedoch eine Bebauung zur Weinbergstraße hin orientiert werden, um die Gebäude entsprechend der Topografie auf die tieferliegenden Grundstücksbereiche zu beschränken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Die in den Textlichen Festsetzungen zulässige Errichtung von unterirdischen Nebenanlagen und den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen soll ein möglichst flexibler Umgang mit Nebenanlagen in den topografisch schwierigen Grundstücken ermöglichen, um z. B. Zisternen auf dem Grundstück errichten zu können. Dabei wird mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> ausreichend Spielraum zugelassen.

### **3.3.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### **Zu I.4**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hiermit möchte die Gemeinde aufgrund der topografisch schwierigen Baustellen einen möglichst flexiblen Umgang mit Nebenanlagen ermöglichen. Die Festsetzung der zwei Stellplätze pro Wohneinheit soll den ruhenden Verkehr auf die Grundstücke verbannen, um die eng bemessene angrenzende Weinbergstraße von ruhendem Verkehr weitestgehend zu entlasten.

### **3.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **Zu I.5**

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der im südlichen Bereich befindliche Feldweg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Fahrweg festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Planstraße A ist die Anbindung dieses Feldweges und wird mit einer Breite von 4,75 m ausgebaut, um das nordöstliche Grundstück am Feldweg noch zu erschließen.

Die Weinbergstraße, die zur Erschließung des gesamten Baugebietes dient, liegt außerhalb des Geltungsbereiches, da es sich hier um eine bestehende Gemeindestraße handelt.

### **3.3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

#### **Zu I.6**

Wegen der topografisch schwierigen Verhältnisse ist es unter Umständen notwendig, bei dem Bau der Erschließungsanlagen entstehende Böschungen auf den privaten Grundstücken anzulegen. Diese sind zu dulden und in die private Freiflächengestaltung mit zu integrieren. Dies ist für die Errichtung notwendiger Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes aufgrund der topografischen Verhältnisse notwendig.

### **3.3.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes**

#### **Zu I.7**

Im gesamten Plangebiet sind an besonders schützenswürdigen Räumen, wie Wohn- und Schlafbereich, Schallschutzfenster der Klasse 3 einzusetzen. Durch die im Tal befindliche Landesstraße L 150 ist im Baugebiet mit Verkehrsimmissionen zu rechnen. In einer überschlägigen Berechnung nach einem Verfahren der RLS'90 wurden in zwei Querschnitten die Lärmpegel ermittelt. Der DTV-Wert wurde mit einer Prognose für 2018 mit 3.800 Kfz/24 h angesetzt. Dabei wurden Pegel von bis zu 56,0 dB(A) tags und 47,2 dB(A) nachts ermittelt, sodass hier eine geringfügige Pegelüberschreitung vorliegt. Somit liegt das Baugebiet innerhalb des Lärmpegelbereiches 2. Aufgrund der über das Feller Bachtal verlaufende A 1, die eine weitere Grundbelastung darstellt, wird empfohlen, für die besonders schutzwürdigen Räume, wie Wohn- und Schlafbereiche Schallschutzfenster der Klasse 3 einzusetzen.

Damit wird ein ausreichender Schutz vor Lärm für das Wohngebiet erreicht.

### **3.3.9 Flächen für Ver- und Entsorgung**

#### **Zu I.8**

Innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, für die Versorgung mit Elektrizität eine Trafostation zu errichten. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Fläche für Ver- und Entsorgung zugunsten der RWE Rhein-Ruhr AG festgesetzt.

### **3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Zu II.**

Sämtliche Festsetzungen zu Dachform, Kniestöcke, Dachneigung, Dachaufbau und Dacheinschnitten, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen, Fassadengestaltung und zu den Einfriedungen dienen dazu, eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen, um das geplante Baugebiet in die dörfliche Struktur städtebaulich und gestalterisch sinnvoll einzugliedern. Dabei soll auch ein Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, was insbesondere durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz erforderlich ist.

Bei den Einfriedungen sollten Trockenmauern auf den privaten Grundstücken eingesetzt werden, die z. B. aus Gabionen errichtet werden können, um den vorhandenen Eidechsenpopulationen neuen Ersatzlebensraum für die entfallenden Trockenmauern zu bieten. Dabei sollte der ortstypische Schiefer verwendet werden.

### **3.3.11 Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Zu III.**

Mit den Landespflegerischen Festsetzungen gilt es, eine Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dabei wurden insbesondere Festsetzungen auch auf privaten Grundstücken gewählt, da sie zumutbar und sich in das gesamte Gestaltungskonzept des Baugebietes einpassen. Damit wird eine Eingrünung des neuen Baugebietes in die Landschaft erreicht. Gleichzeitig wird dabei aber auch Grünpuffer geschaffen, um eine Beeinträchtigung der Wohngebäude durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Weinberge) zu erreichen. Durch die angrenzenden Weinberge ist bei ungünstigen Wetterverhältnissen bei der Aufbringung von Pflanzenschutzmitteln eine Abdrift in die Wohngebiete möglich, was durch den Grünpuffer entsprechend minimiert wird. Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind für die Privaten zumutbar und entsprechen einer sinnvollen Gestaltung von Freiflächen, wie sie sich im Umfeld der Gemeinde Fell wiederfinden.

Um Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, sollen die Bäume und hochstämmigen Sträucher im größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen nur minimal.

Details hierzu sind dem Fachbeitrag Naturschutz bzw. im Umweltbericht zu entnehmen.

## **4. Grundsätze der Planung**

### **4.1 Städtebauliche Grundsätze**

Die Bebauung erfolgt entlang der Weinbergstraße, sodass sich die Bebauung an der Straße und der Topografie orientiert. Die Bebauung soll in Anlehnung an die bestehende angrenzende Wohnbebauung erfolgen. Die Festsetzung der Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

In den Randbereichen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine Eingrünung des Baugebietes und einen Puffer zu Landwirtschaftsflächen zu erhalten.

### **4.2 Grundsätze der Erschließung**

Die gesamte Plangebietsfläche grenzt an die Weinbergstraße und wird über diese auch erschlossen. Lediglich ein Grundstück im Südosten wird über den dort bestehenden Feldweg erschlossen, der entsprechend auszubauen ist. Es ist geplant, die Weinbergstraße zu verbreitern, um die Straße an die derzeitigen Verkehrsbedürfnisse anzupassen. Des Weiteren befindet sich die Weinbergstraße derzeit in einem relativ schlechten Zustand, sodass hier dringend ein Ausbau erforderlich ist. Dieser ist für 2009 geplant.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend zu ergänzen.

Die Weinbergstraße mündet sowohl im Norden als auch im Süden in die Landesstraße L 150 ein, welche die Gemeinde Fell über Longuiche mit der Verbandsgemeinde Schweich verbindet. Dort befindet sich eine Anschlussstelle im Moseldreieck zur A 1 und zur L 145, sodass die Gemeinde sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Versorgung der Gemeinde durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt lediglich durch Busverkehr.

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung bestehen weiter nördlich Retentionsbereiche am "Feller Bach", wo eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht werden kann. Die Gemeinde hat eine etwa 760 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes 335/4 (Flur 2) erworben, wo in Mulden das Oberflächenwasser zurückgehalten wird und versickern kann. Details werden hierzu während der Erschließungsplanung geregelt. Im Baugebiet selbst kann eine Versickerung nicht erfolgen. Durch den Bau von Zisternen kann ein Teil zurückgehalten werden. Diese sind jedoch an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Weinbergstraße weist eine Breite zwischen 4,50 m und 5,50 m auf und wird niveaugleich ausgebaut. Dies ermöglicht einen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw und in langsamer Fahrt Lkw/Lkw.

Fußläufig ist das Baugebiet über die bestehende Gemeindestraße an die Ortsmitte angebunden.

#### 4.3 Landespflegerische Grundsätze

Das Plangebiet befindet sich teilweise in Weinbauflächen, die intensiv genutzt sind, teilweise auf Flächen, die bereits seit längerer Zeit aufgelassen sind und nicht mehr genutzt werden, sodass sich in diesen Bereichen Sukzessionsflächen mit Strauch- und Baumbestand entwickelt haben. Die Flächen sind jedoch landespflegerisch nicht als hochwertig einzustufen, sodass eine Bebauung uneingeschränkt möglich ist. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes können innerhalb des Baugebietes realisiert werden. Die Randbereiche sollen intensiv eingegrünt werden, um den Übergang zur Landschaft zu verbessern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Es wird aufgrund der topografischen Situation nur eine Bebauung entlang der Weinbergstraße erfolgen können. Dies entspricht auch der bestehenden Bebauung an der Weinbergstraße. Somit lässt sich die Fläche gut in die bestehende Landschaft integrieren und entspricht somit der in Fell typischen Ortsrandbebauung. Eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie ist noch landschaftsbildverträglich.

Die landespflegerischen Grundsätze und Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte nach § 42, 43 BNatSchG wurden im Fachbeitrag Naturschutz abgearbeitet.

#### 4.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Flächen	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Nettobaufläche	7 453	77,2
Öffentliches Grün	1 414	19,0
Verkehrsflächen/LW-Wege	285	3,8

## 5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Fell an der Mosel beabsichtigt am nordöstlichen Siedlungsende die Bebauung an der Weinbergstraße zu ergänzen und somit bis zu neun Baustellen zu realisieren. Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll im Baugebiet eine Einfamilienhausbebauung entstehen. Damit knüpft die Bebauung städtebaulich an die benachbarte Bebauung an und wird sich somit in das Ortsbild entsprechend gut einfügen. Die Erschließung ist gesichert und wird durch den ebenfalls geplanten Ausbau der Weinbergstraße noch weiter verbessert.

Die Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Durch die Errichtung von Trockenmauern auf den privaten Grundstücken für Einfriedungen und Stützmauern kann neuer Lebensraum für die Eidechsenpopulation geschaffen werden.

Die Gemeinde Fell möchte dieses Baugebiet durch eine Privaterschließung umsetzen lassen, wobei alle derzeitigen Eigentümer gemäß der Einwurfsflächen alle Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die Planungskosten übernehmen werden, sodass für die Gemeinde Fell keine weiteren Kosten entstehen.

**Aufgestellt:**

**igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Juni 2009

.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp