



# Gemeinde Mehring



## Erschließung des Baugebietes „Zellerberg“

### Machbarkeitsstudie



## Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Raum, überregionale Verkehrsanbindung
2. Lage in der Gemeinde
3. Topographie
4. Grundstücksverhältnisse
5. Darstellung im Flächennutzungsplan
6. Regionalplanerische Belange
7. Ergebnisse der Landesplanerischen Abstimmung vom 28.5.2010
8. Baulückenerfassung und Bewertung
9. Bilder
10. Restriktionen (Elektrofreileitungen, verkehrliche Erschließung – Anbindung, Wasserversorgung, RW- SW-Ableitung)
11. Landespflegerische Belange
12. Verkehrliche Erschließung
13. Wasserversorgung
14. Schmutzwasserentsorgung
15. Regenwasserableitung
16. Bebauungskonzept
17. Energieversorgung
18. Erschließungskosten
19. Baulandpreise
20. Fazit - Empfehlungen



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 1. Lage im Raum, überregionale Verkehrsanbindung



Die Gemeinde Mehring liegt direkt an der Bundesstraße B53 welche zum Moseldreieck der Autobahnen A1 und A602 führt. Die A1 ist eine wichtige Nord-Süd-Achse und bindet die Gemeinde somit gut an alle Zentren Deutschlands und Europas an.

In Mehring gibt es keinen Bahnanschluss, doch sind die Bahnhöfe in Schweich und Trier schnell erreichbar.

Der Flughafen Hahn liegt in gut erreichbarer Nähe.

Entfernungsbeispiele:

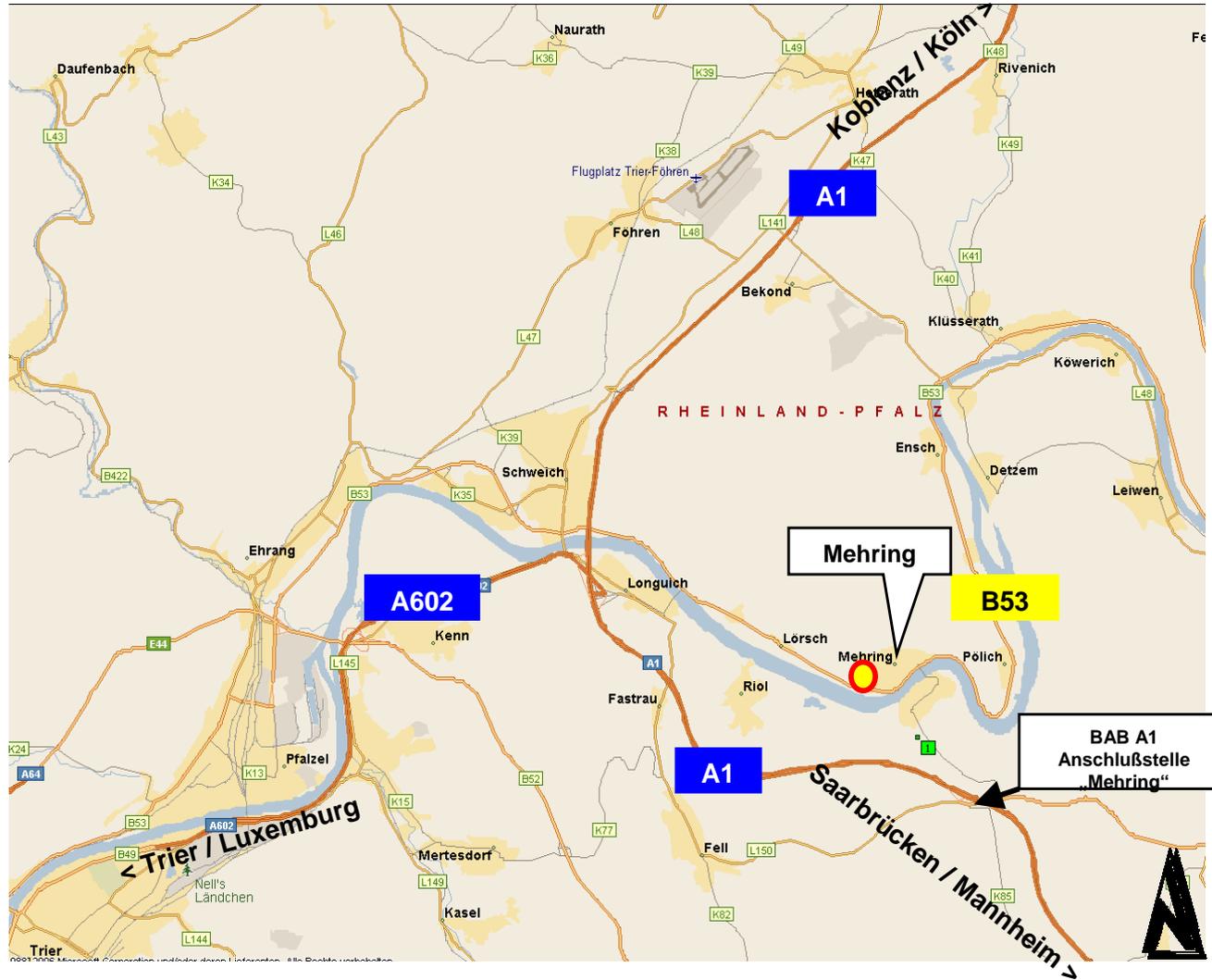
Mehring -> Schweich /A1	26 km	20 min
Trier	23 km	16 min
Luxemburg	68 km	45 min
Koblenz	126 km	1h 10 min
Hahn/Flugplatz	50 km	40 min
Frankfurt/Flughafen	157 km	1h 40 min
Mainz	130 km	1h 30min



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 1. Lage im Raum, überregionale Verkehrsanbindung



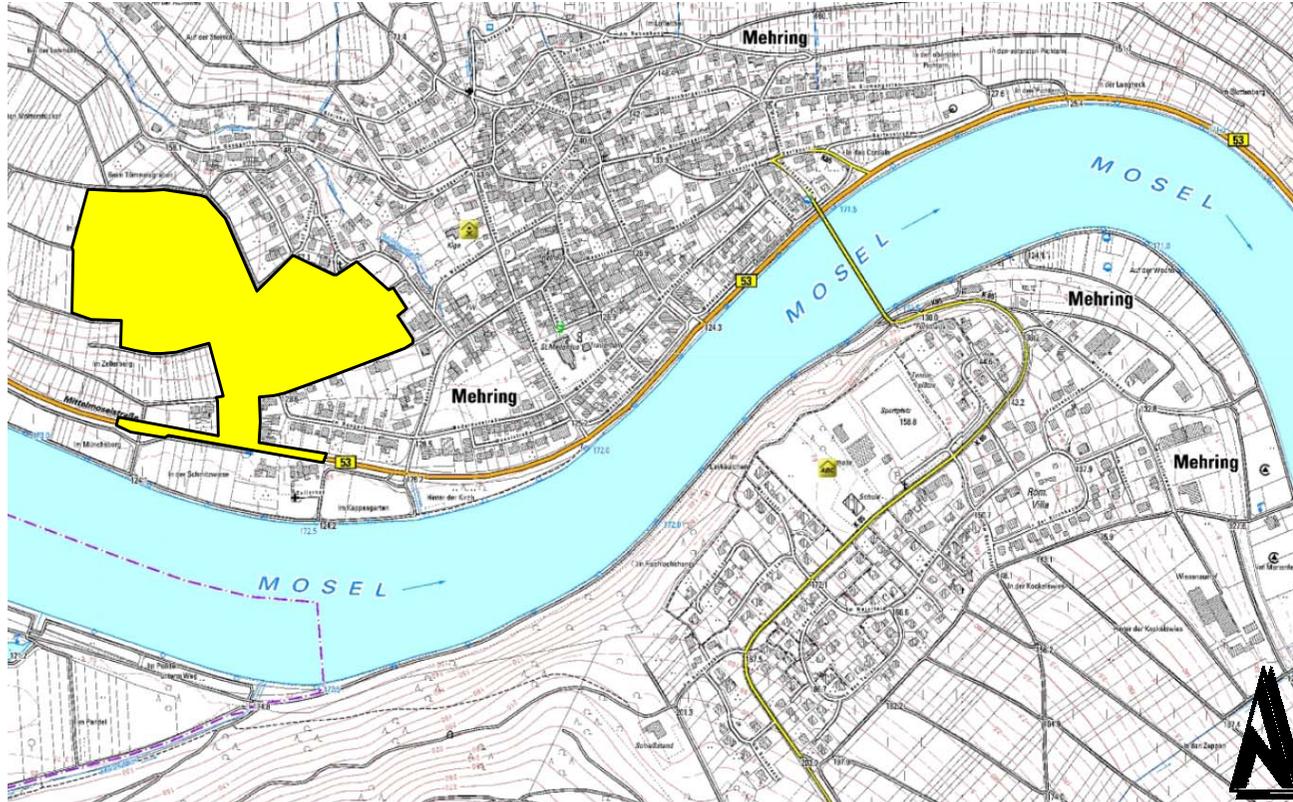
Die Gemeinde Mehring liegt direkt an der Bundesstraße B53 „Moselstraße“ über die der VG-Sitz, Schulstandort und Versorgungsschwerpunkt Schweich gut erreichbar ist. Die Großstädte Trier und Luxemburg mit wichtigen Arbeitsplätzen liegen fast vor der Haustüre. Über den Moselradweg ist Schweich mit dem Fahrrad gut zu erreichen. In Mehring gibt es auch eine Anlegestelle der Moselschiffahrtslinien.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 2. Lage des Plangebietes in der Gemeinde



Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Es liegt nördlich der Bundesstraße wo eine verkehrliche Anbindung in Richtung Schweich/Trier möglich ist. Dadurch kann eine zusätzliche Verkehrsbelastung der bestehende Ortslage vermieden werden.

Alle örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind durch Wege und fußläufige Anbindungen sehr gut erreichbar.

Das Plangebiet vervollständigt den Ortsgrundriss von Mehring linksseitig der Mosel. Die Siedlungsentwicklung nach Westen ist die spiegelbildliche Fortführung der, in der Vergangenheit, in Richtung Osten erfolgten Ortsentwicklung.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 2. Lage in der Gemeinde

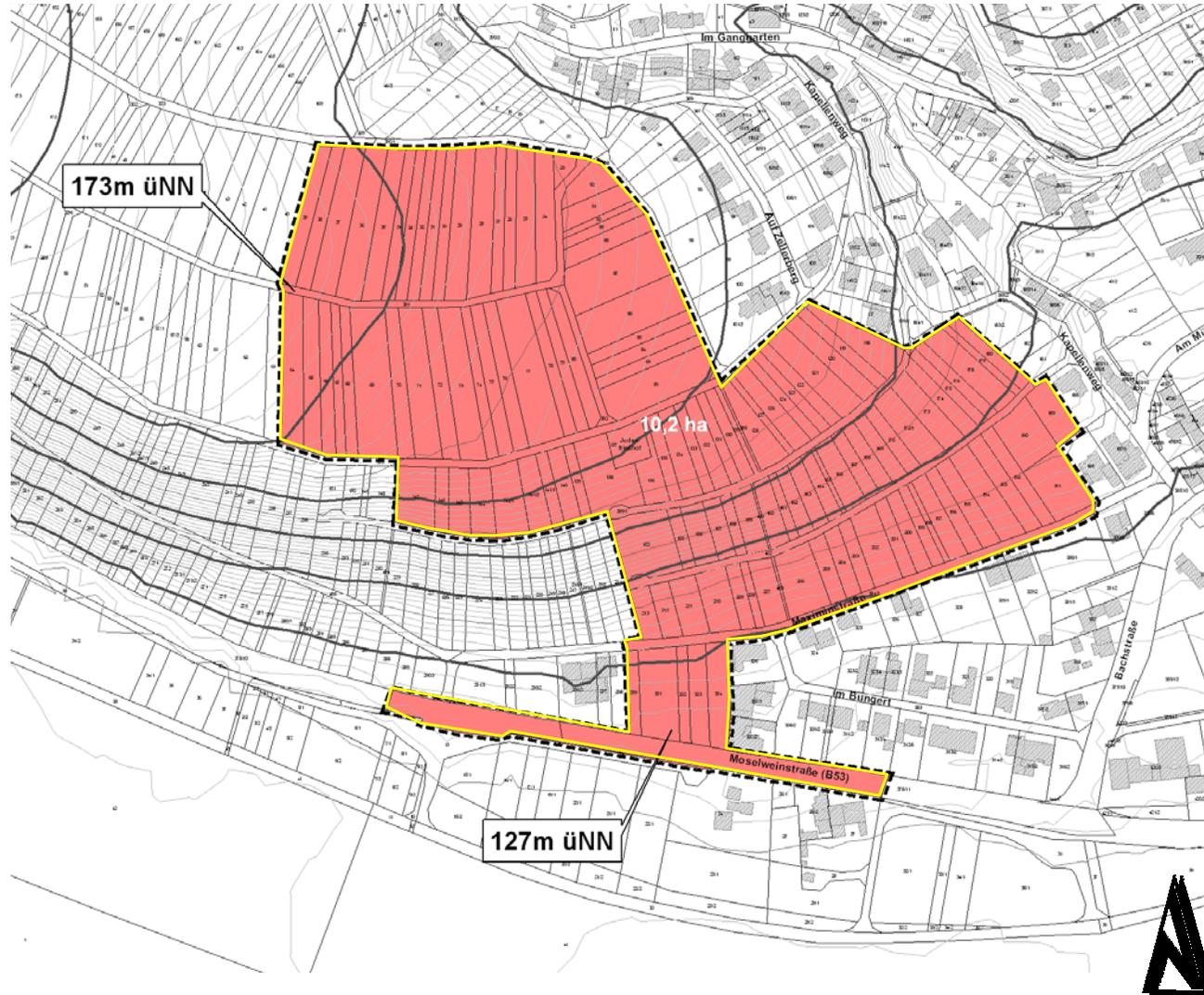


Das Plangebiet am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde bietet einen herrlichen Blick ins Moseltal. Die Lage ist als ruhig zu beschreiben, trotz guter Anbindung ans überregionale Verkehrsnetz.

Die Fläche ist südexponiert, so dass die Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.



## 3. Topographie



Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um eine Hanglage mit einem relativ steilen Hang im Süden Richtung Mosel, und zum anderen einem Hochplateau im Norden mit einem leichten West-Ost Gefälle.

Der höchste Punkt liegt bei 173 m ü.NN., der tiefste Punkt bei 127m üNN.

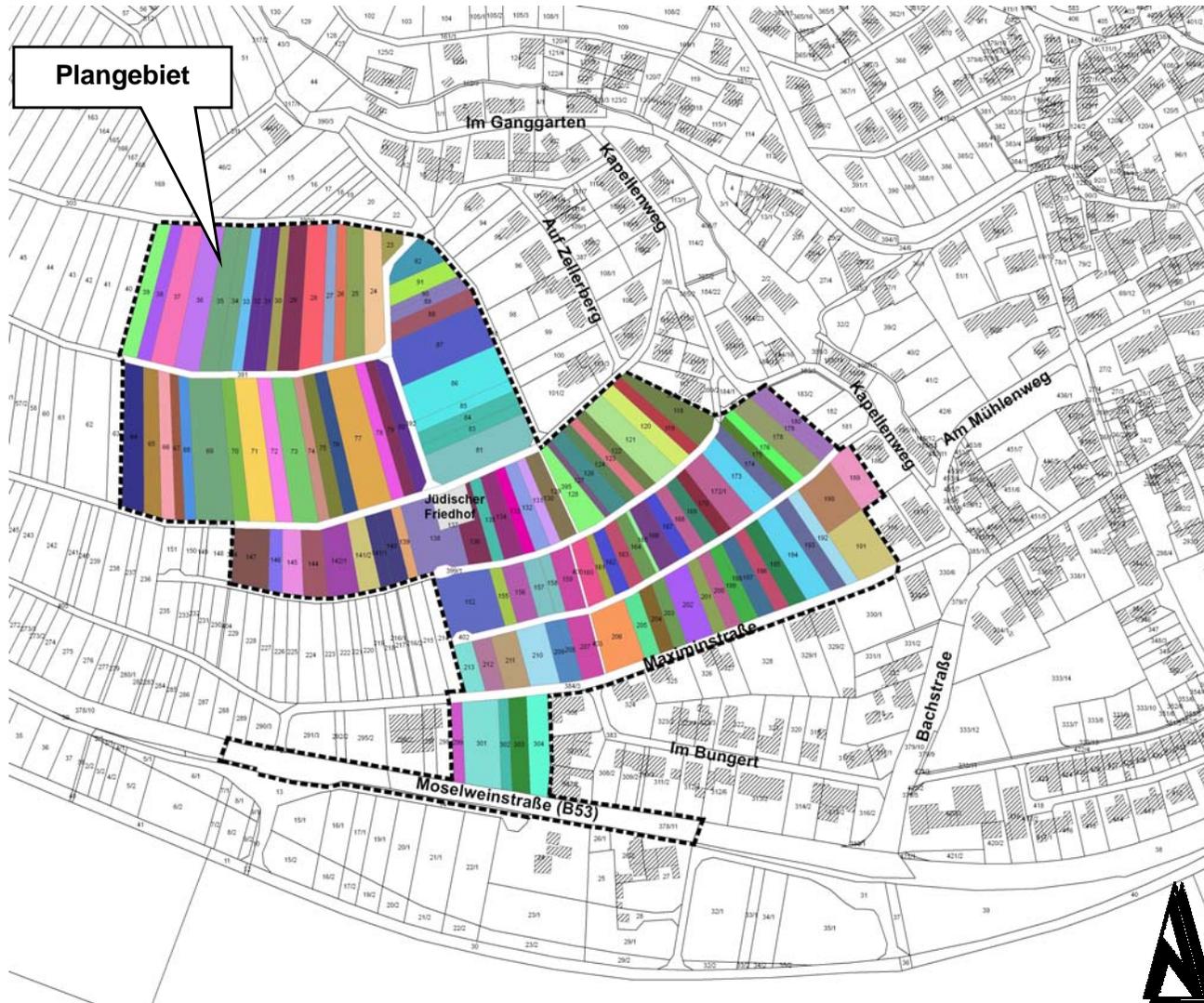
Das Hochplateau im Norden ist als ebene Fläche sehr gut für eine Bebauung geeignet. Der steiler Teil im Süden ermöglicht Gebäude mit unverbaubarem Blick auf die Mosel.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 4. Grundstücksverhältnisse



Das Plangebiet besteht aus ca 140 Parzellen. Sie sind über fünf Wirtschaftswege und der „Maximinstraße“ erschlossen. Alle Wirtschaftswege führen zu Ortsstraßen, so dass die Anbindung zur Gemeinde gewährleistet ist.

Die Gesamtgröße beträgt 10,2 ha.

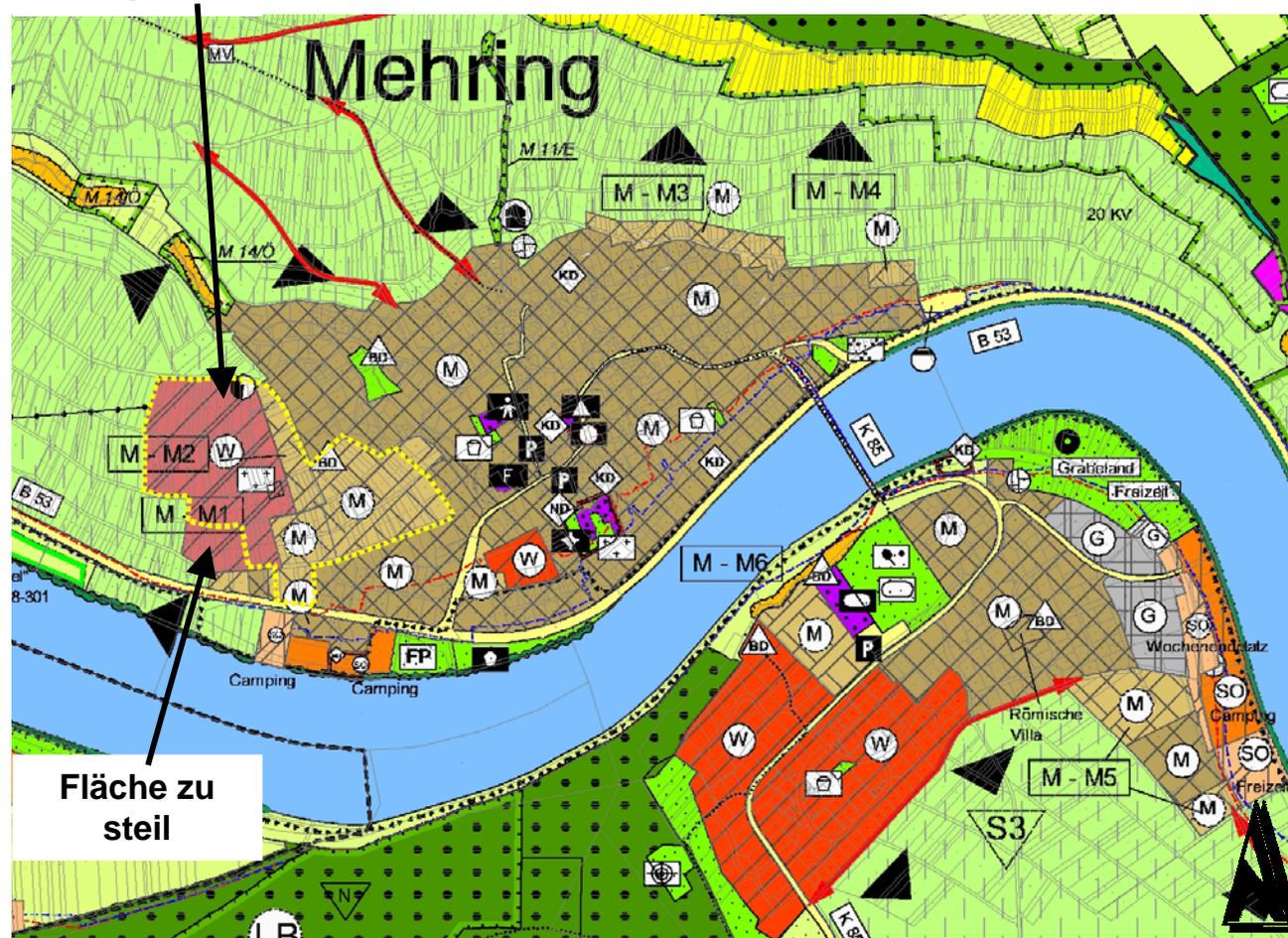
Vom Plangebiet sind ca 95 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften betroffen.

In Gemeindeeigentum befinden sich 10 Flächen (Wirtschaftswege, ca. 7.600m<sup>2</sup>)



## 5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Plangebiet



Im aktuellen Flächennutzungsplan der VG Schweich ist das Gebiet als geplantes Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Es schließt direkt an die Ortslage an, die ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen ist.

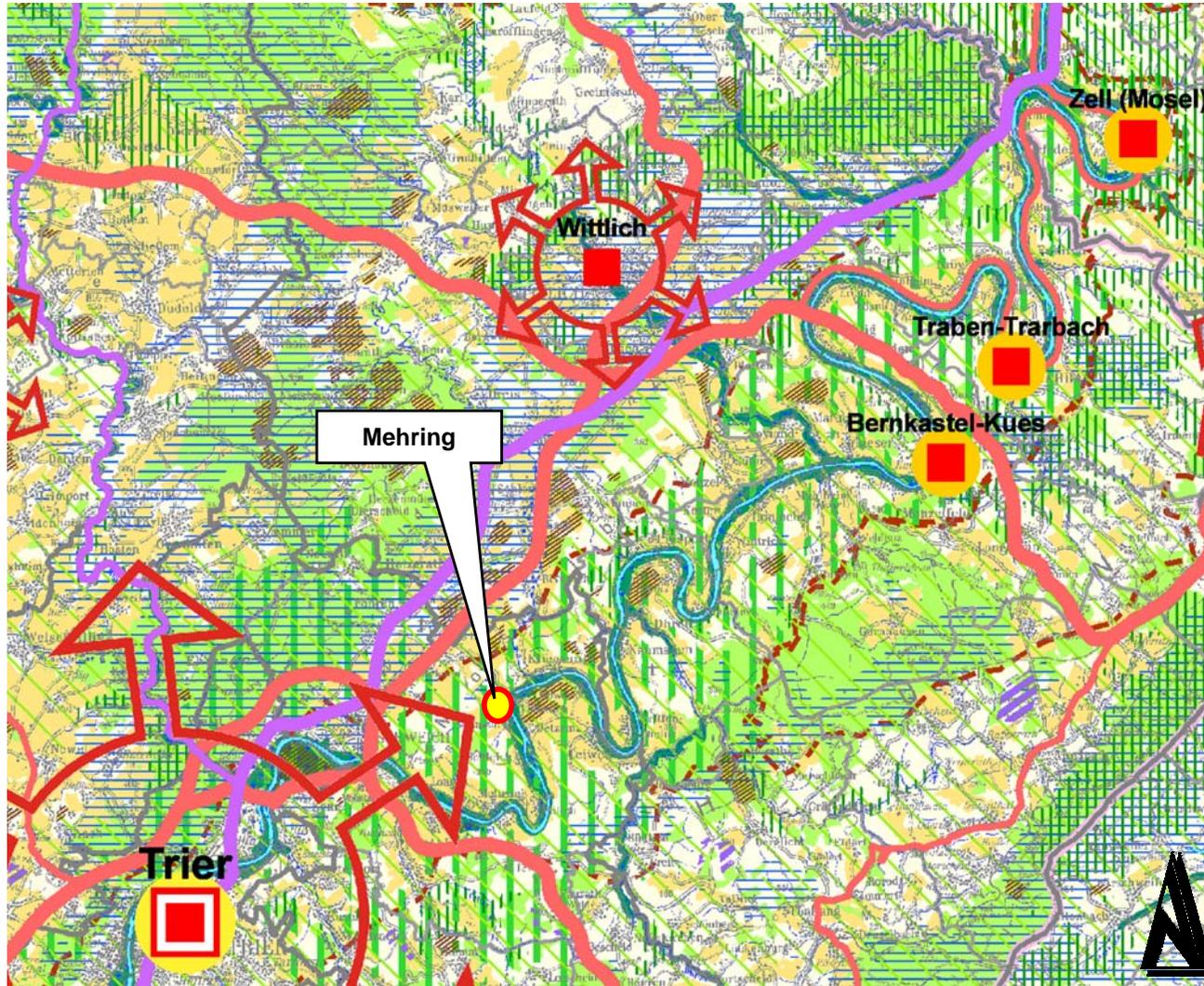
Die Abgrenzung des Plangebietes spart jedoch die südwestlichen Flächen aus, da dieser Bereich auf Grund der extremen Topographie für eine sinnvolle Bebauung nicht geeignet ist.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 6. Regionalplanerische Belange



Die Gemeinde Mehring ist im Regionalplan als Wohnstandortgemeinde ausgewiesen, und hat über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zu entwickeln. Da die Landesregierung prinzipiell die Baulandentwicklung im Innenbereich konzentrieren möchte, wurde eine Bedarfsabschätzung im Hinblick auf die Innenentwicklung durchgeführt. Alle Baulücken wurden analysiert und geprüft, ob sie für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 7. Ergebnis der Landesplanerischen Abstimmung vom 28.05.2010

Basis der Abstimmung war die Landesplanerische Stellungnahme vom 12.2.2007  
Forderungen und daraus entstehenden Konsequenzen der Bauleitplanung waren:

1. Darlegung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs weiterer Baulandentwicklung
2. Darlegen von Alternativen unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes
3. Nachweis der wirtschaftlichen Erschließbarkeit und Bebaubarkeit des Hangbereiches südlich des jüdischen Friedhofes
4. Nachweis der Verträglichkeit mit den verkehrsbedingten Emissionen der B 53
5. Nachweis der Erschließbarkeit in bedarfsgerechten Bauabschnitten
6. Nachweis der Verfügbarkeit der hier in Rede stehenden Bauflächen

Ergebnis der Beratung war die Zustimmung des Besprechungsprotokolls vom 28.5.2010.  
Inhalt der Beratung waren:

1. Baulückenerfassung und Nachweis des Bedarfs weiterer Wohnbauflächen
2. Verkehrliche Erschließung
3. Landschaftsbildverträglichkeit und Berücksichtigung der Hangkante
4. Bauabschnitte
5. Bebauungsplan und weitere Vorgehensweise

AW: Erschließung des Baugebietes "Zellerberg" in der Gemeinde Mehring (09-Jun-2010 13:14)

From: [Maierhofer, Joachim.joachim.maierhofer@trier-saarburg.de](mailto:Maierhofer, Joachim.joachim.maierhofer@trier-saarburg.de)> To: [u.franzreb@igr.de](mailto:u.franzreb@igr.de)

Sehr geehrter Herr Franzreb

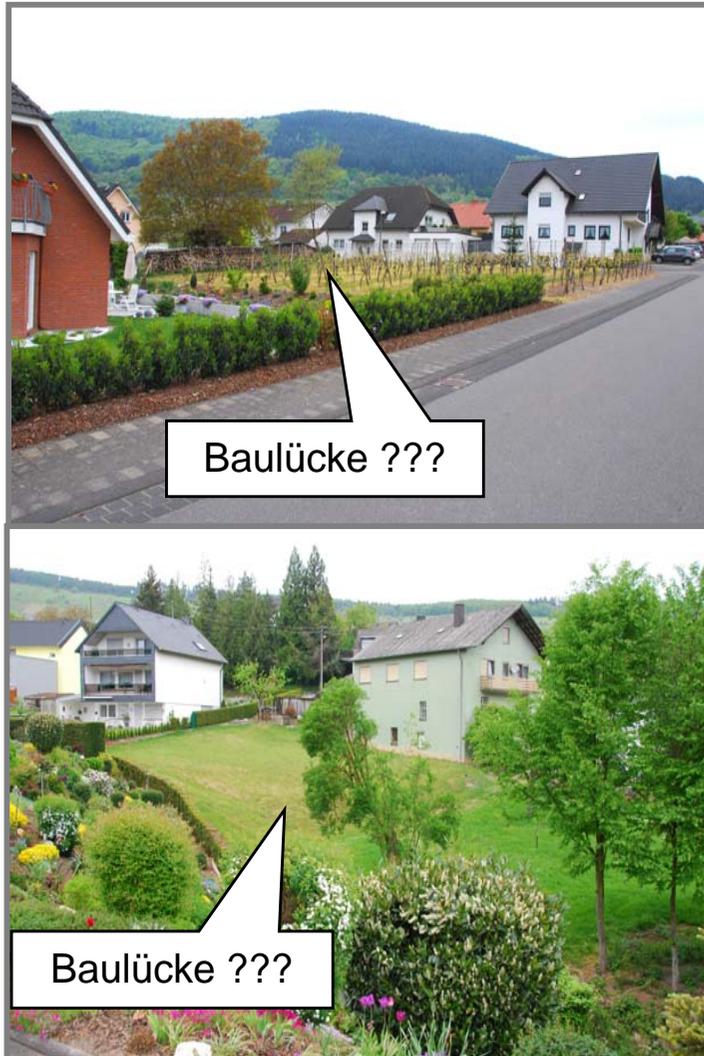
Protokoll grundsätzlich o.k. Was ist mit Potentialen im B-Plangebiet „Rechts der Mosel„?

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Maierhofer



## 8. Baulückenerfassung



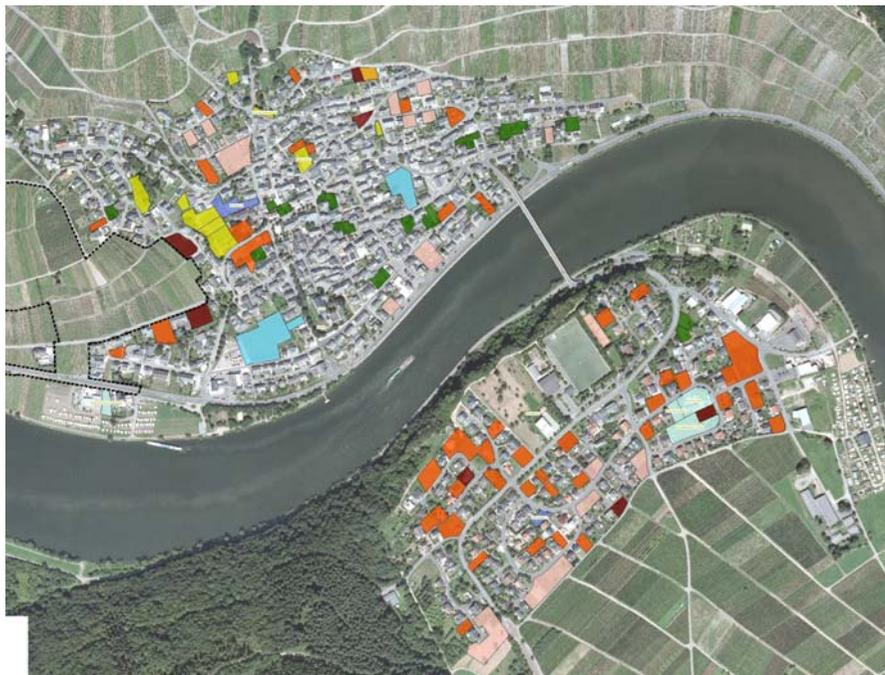
Aus ökologischer wie auch aus ökonomischer Sicht ist eine Verdichtung des Siedlungsraumes wünschenswert. Baulücken sind dabei nicht nur Lücken zwischen zwei bebauten Grundstücken sondern auch geringfügig bebaute oder falsch genutzt Flächen.

Zur Erfassung der Baulücken wurden Katasterpläne und Luftbild ausgewertet. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Geländebegehung verifiziert und anschließend mit ortskundigen Personen aus der Verwaltung nochmals überprüft.

Die Unterscheidung zwischen erschlossener und nicht erschlossener Baulücke sowie Reserve- Verdichtungsfläche ermöglicht eine Bewertung der Realisierung von Maßnahmen auf diesen Flächen. Während bei erschlossener Baulücke i.d. R. die sofortige Bebauung möglich ist, ergibt sich bei den nicht erschlossenen Baulücken die Notwendigkeit, zunächst die Erschließung herzustellen. Zusätzlich muss bei den erschlossenen Baulücken, die mögliche Verfügbarkeit für Dritte, erfasst werden. Die mögliche Inanspruchnahme der Flächen für Baumaßnahmen ist zu bewerten und ausschlaggebend für die Baulandentwicklung in der Gemeinde.



## 8. Baulückenerfassung und Bewertung



Für die Gemeinde Mehring konnte aufgrund der vorgenannten Kriterien nachfolgende Situation der Baulückenerfassung festgestellt werden.

- Bei den meisten in Privatbesitz befindlichen Flächen bestehen keine Veräußerungsabsichten
- Für einige Flächen ist die äußere Erschließung nur mit hohem Aufwand möglich
- Für einige Flächen ist die topographische Situation und die Exposition so, dass sie eine Bebauung ausschließt
- Für einige Flächen ist die Grünlandnutzung für die innerörtliche Gliederung und Struktur des historischen Ortsgrundrisses zu erhalten

Fazit:

Innerhalb der Gemeinde Mehring gibt es einige Baulücken die planungs- und bauordnungsrechtlich bewertet, bebaut werden könnten. Sie erfüllen jedoch nicht die der Gemeinde zugewiesene Funktion als Wohnstandortgemeinde. Seitens der Gemeinde besteht ein Handlungsbedarf zur Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Aufgaben.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 9. Bilder (vom 04.05.2010)





# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 9. Bilder (vom 04.05.2010)



**Blick von Hangkante  
nach Mehrig**



**Blick von Kapellen-  
weg zum Plangebiet**



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 9. Bilder (vom 04.05.2010)





# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 9. Bilder (vom 04.05.2010)



**Blick auf Hangkante mit  
Jüdischem Friedhof**



**Blick auf Plangebiet von  
Autobahnbrücke**



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie

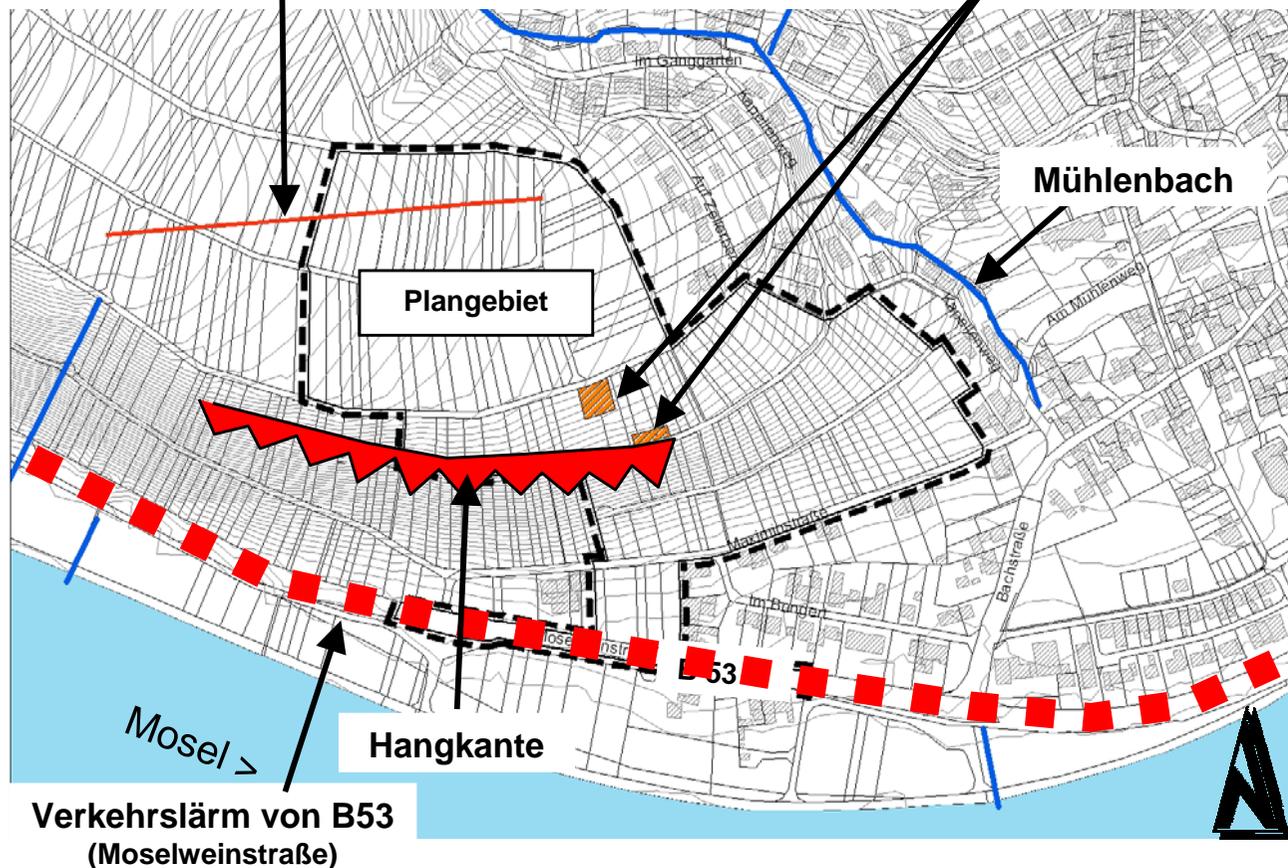


## 10 Restriktionen: allgemein

**20KV – Freileitungen der RWE  
(20m Schutzstreifen)**

**Jüdischer Friedhof  
und fränk. Gräberfeld**

Im Bereich des Plangebietes bestehen mehrere Einschränkungen die bei der Planung zu beachten sind:



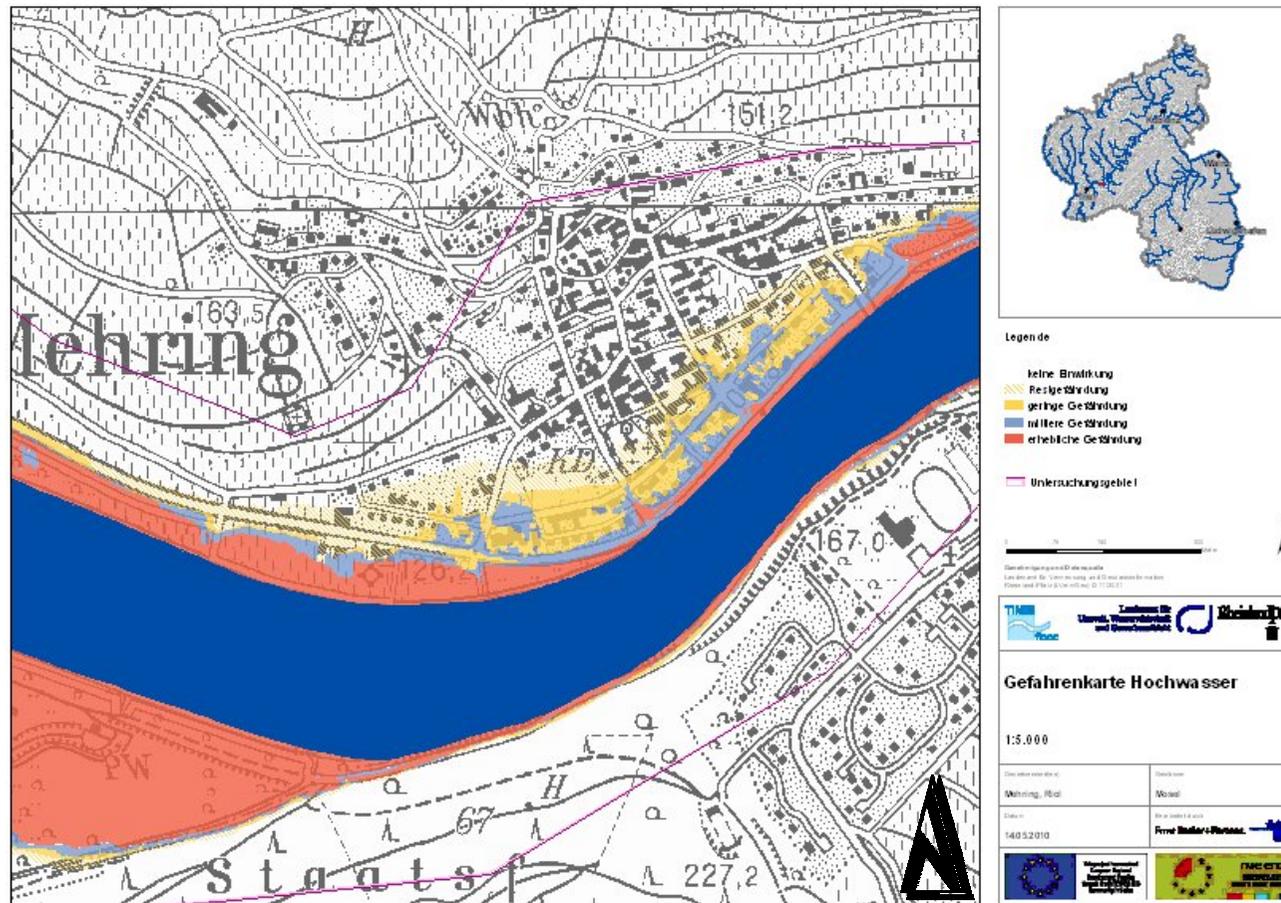
- Im Norden verläuft eine 20kV-Freileitung, von der ein beidseitiger Abstand von 10m einzuhalten ist.
- In der Mitte befindet sich ein Judenfriedhof sowie ein fränk. Gräberfeld. Die Bebauung soll hierzu entsprechende Abstände einhalten.
- Die Hankante ist bei der Gestaltung/Eingrünung zu beachten.
- Von der B53 geht Verkehrslärm aus (DTV= 6.213 Kfz/24h) der bei der Planung zu beachten ist.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 10. Restriktionen: Hochwasserschutzgebiet



Durch die Lage der Gemeinde an der Mosel, ist die Überschwemmungsgefahr zu beachten. Gemäß der Gefahrenkarte Hochwasser ist das Plangebiet jedoch hiervon nicht betroffen.



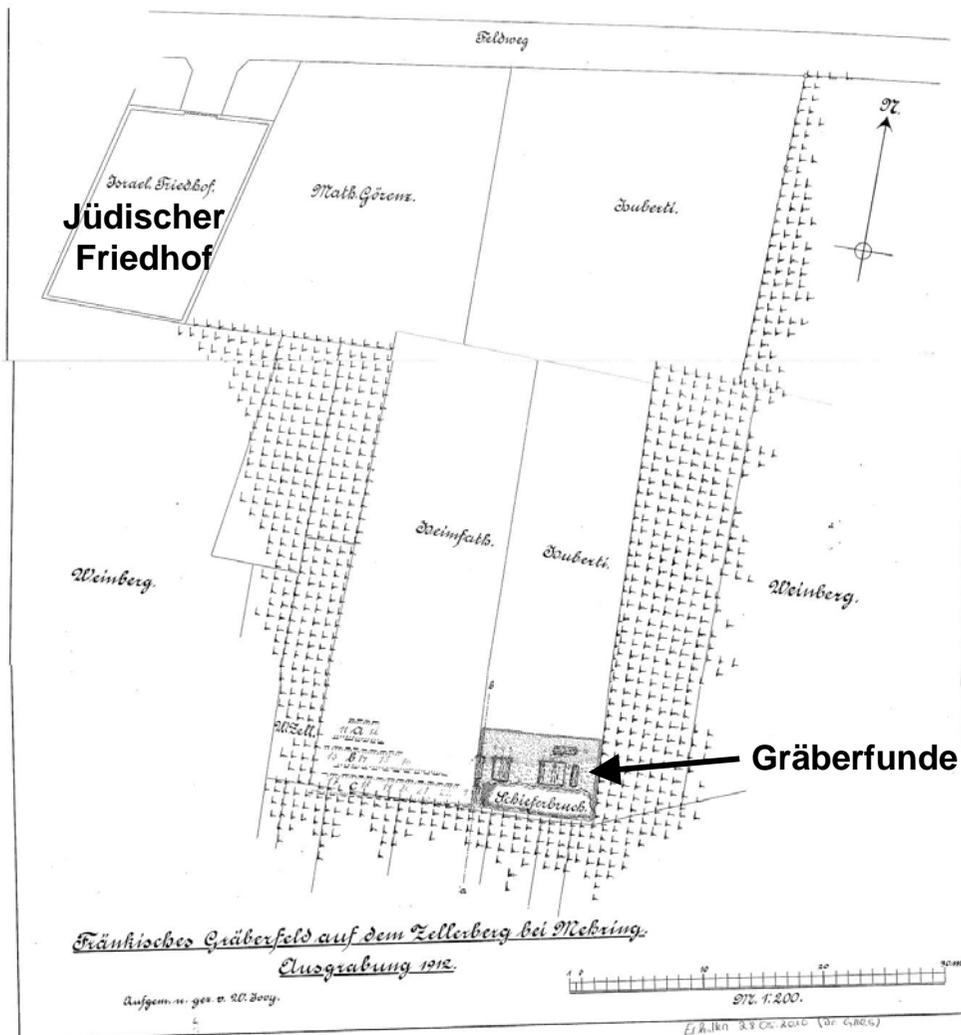
## 10. Restriktionen: Gräberfeld, archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich ein jüdischer Friedhof, der als Mahnmahl bei der weiteren Planung zu beachten ist.

Weiter südlich wurde ein fränkisches Gräberfeld in einem eh. Steinbruch gefunden. Es wird vermutet, dass sich dieses nach Osten fortsetzt.

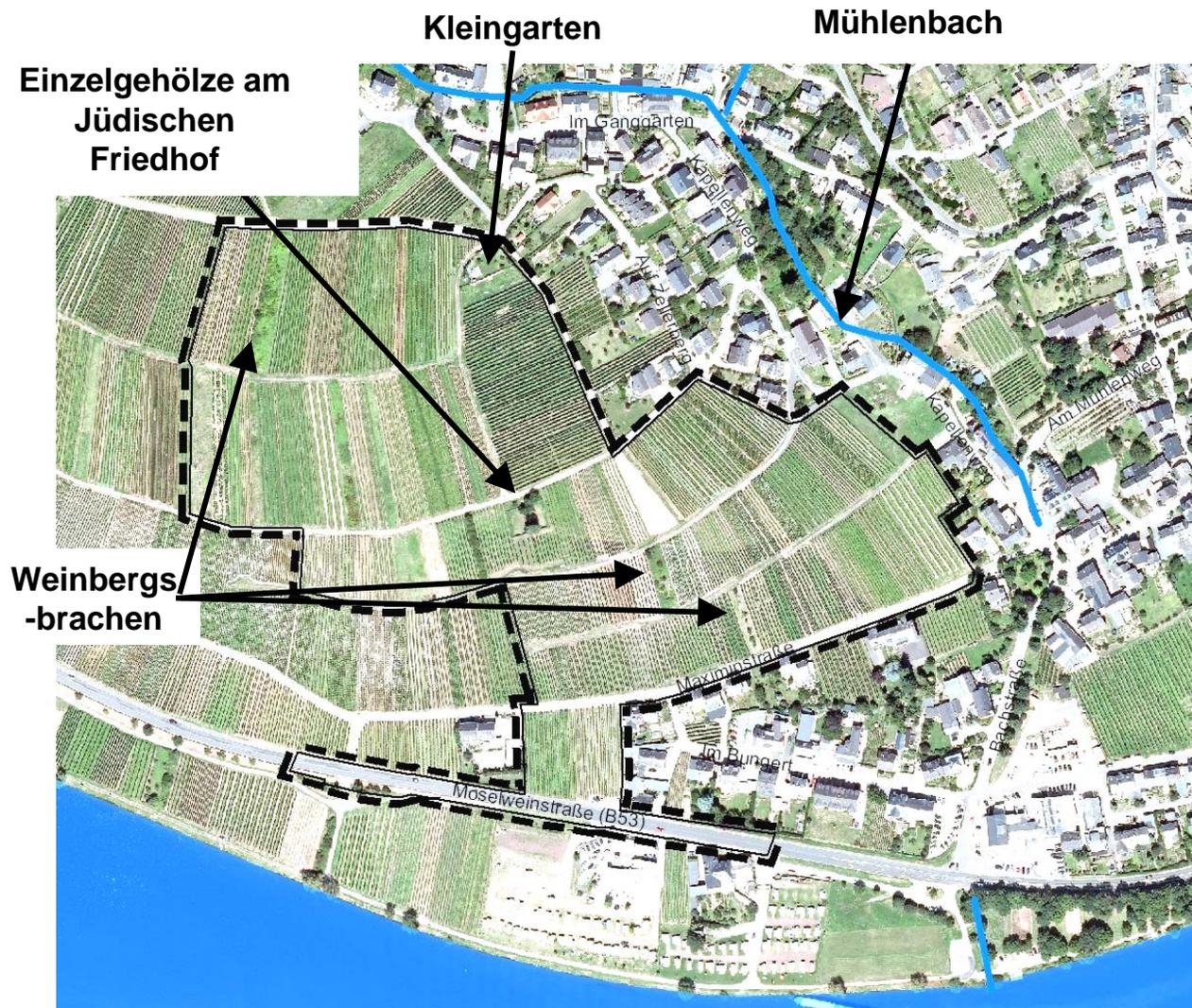
Durch die Festlegung und Ausweisung entsprechender Grünflächen werden diese Fundstätten berücksichtigt und eine Bebauung vermieden.

Diese Vorgehensweise wurde bereits mit dem Rheinischen Landesmuseum Trier abgestimmt.





## 11. Landespflegerische Belange



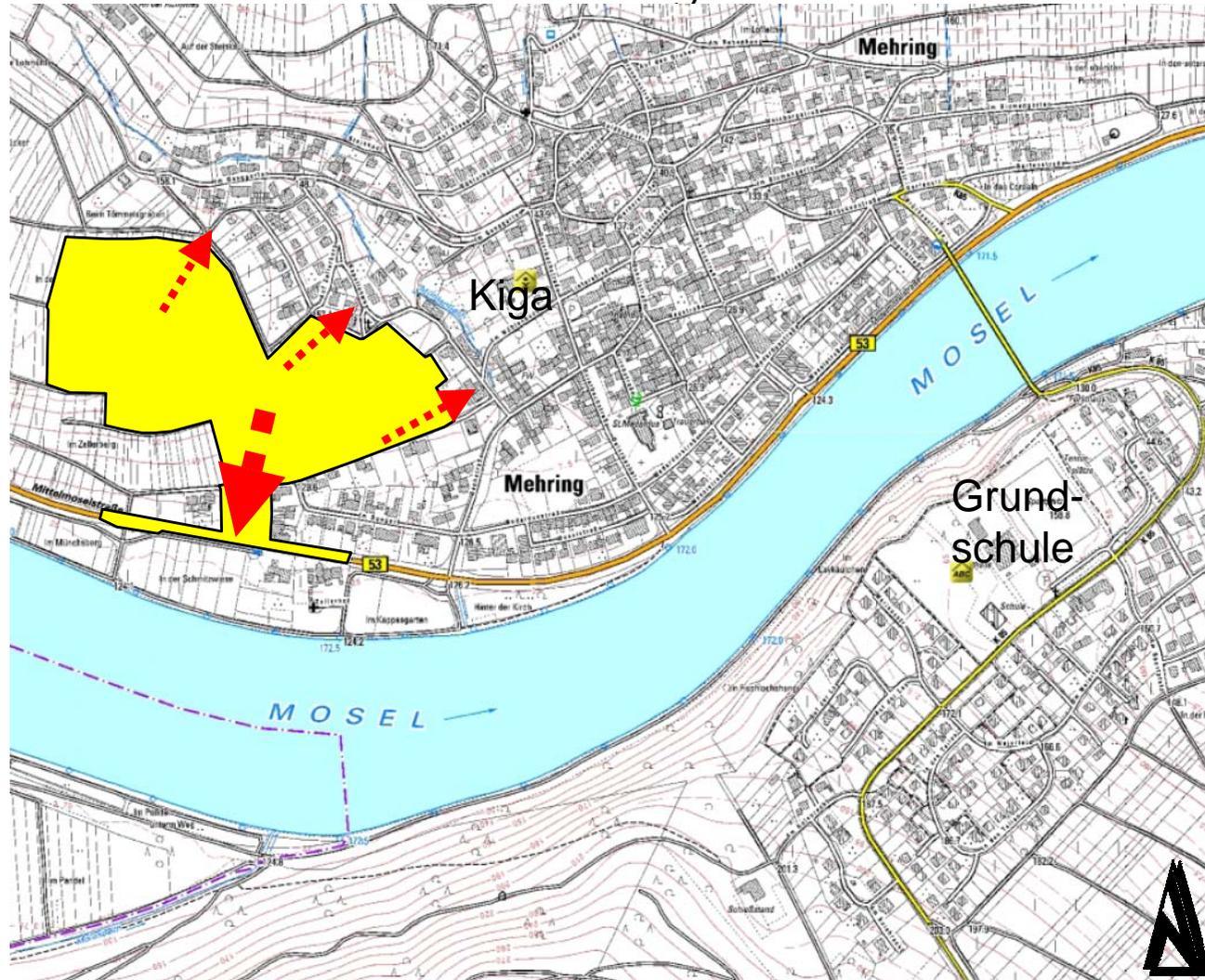
Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Weinbergflächen.

Kleinere Weinbergsbrachen dazwischen können die monotone Landschaftsstruktur nicht auflockern. Lediglich die Einzelbäume am Friedhof sind raumwirkend als prägende Elemente erlebbar und sollten erhalten werden.

Die privaten Grünflächen der angrenzenden Wohnbebauung sind oft gärtnerisch genutzt und weisen ebenfalls keine schützenswerte Strukturen auf. Der Mühlbach der östlich von Nord nach Süd durch die Ortlage führt, ist durch die Planung nicht betroffen.



## 12. Verkehrliche Erschließung



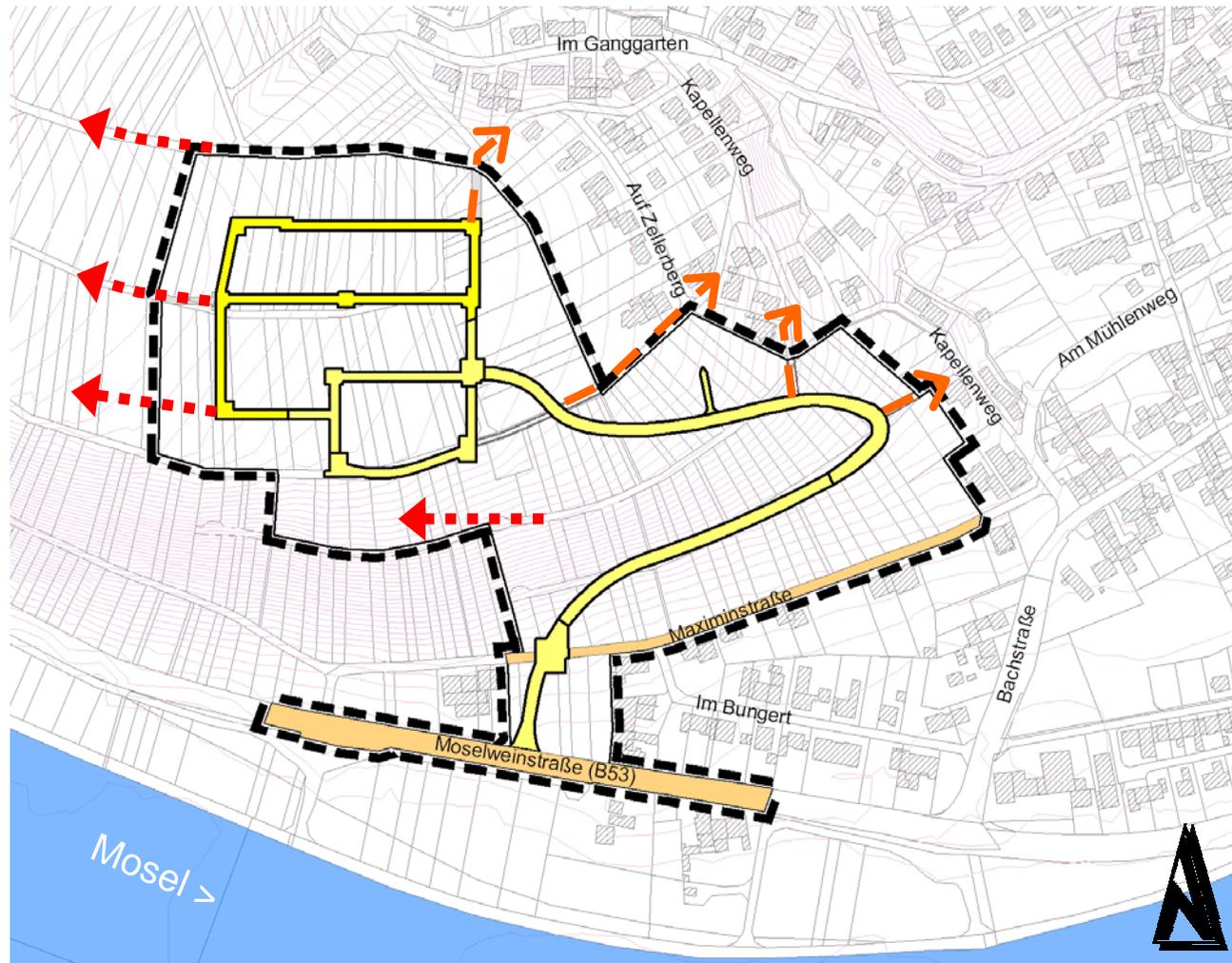
Durch die Lage des Plangebietes im Westen soll eine direkt Anbindung an die Moselweinstraße (B53) erfolgen. Diese erfolgt als neuer Knoten mit Linksabbiegespur.

Das Plangebiet kann optimal an den überregionalen Verkehr angebunden werden, ohne die Ortslage zu belasten.

Fußläufig und mit kleinen Wegen kann das Plangebiet sehr gut an mehreren bestehenden Verbindungsstellen an die Ortslage angebunden werden. Der Kindergarten und die Ortsmitte sind so gut erreichbar.



## 12. Verkehrliche Erschließung/ Erschließungskonzept



Das Verkehrskonzept sieht eine eigenständige Erschließung des Plangebietes von der B53 aus vor. Dabei ist eine Nutzung bestehender Gemeindestraßen nicht notwendig. Dies reduziert die mögliche Belastung des Ortskerns auf Null.

Das Verkehrskonzept setzt die Erschließungsstruktur von hangparallelen Verbindungsstraßen des alten Ortskerns fort. Ringerschließungssysteme auf dem Hochplateau schaffen Übersichtlichkeit und Orientierung. Sie lassen auch eine abschnittsweise Realisierung genauso zu wie eine Weiterentwicklung in westliche Richtung.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, der Sicherheit und der Gestaltung des Straßenraumes, wird dieser durch kleine Plätze unterbrochen. Darin entstehen Kommunikationsbereiche, die den Zusammenhalt der Anwohner stärkt und somit zur sozialen Bindung an Mehring beiträgt.

Die jetzigen Anbindungen der landw. Wege können zukünftig als Fußweg oder Notwege genutzt werden.



## 13. Wasserversorgung



Durch mehrere Anschlüsse an den Bestand erfolgt eine Ringversorgung des Baugebietes.

Bedingt durch die Höhenlage des Gebietes ergibt sich eine Zweizonenversorgung.

Die Einspeisung in die Hochzone erfolgt lediglich über eine Zuleitung DN 100. Aus Sicherheitsgründen ist eine zweite Einspeisung notwendig.

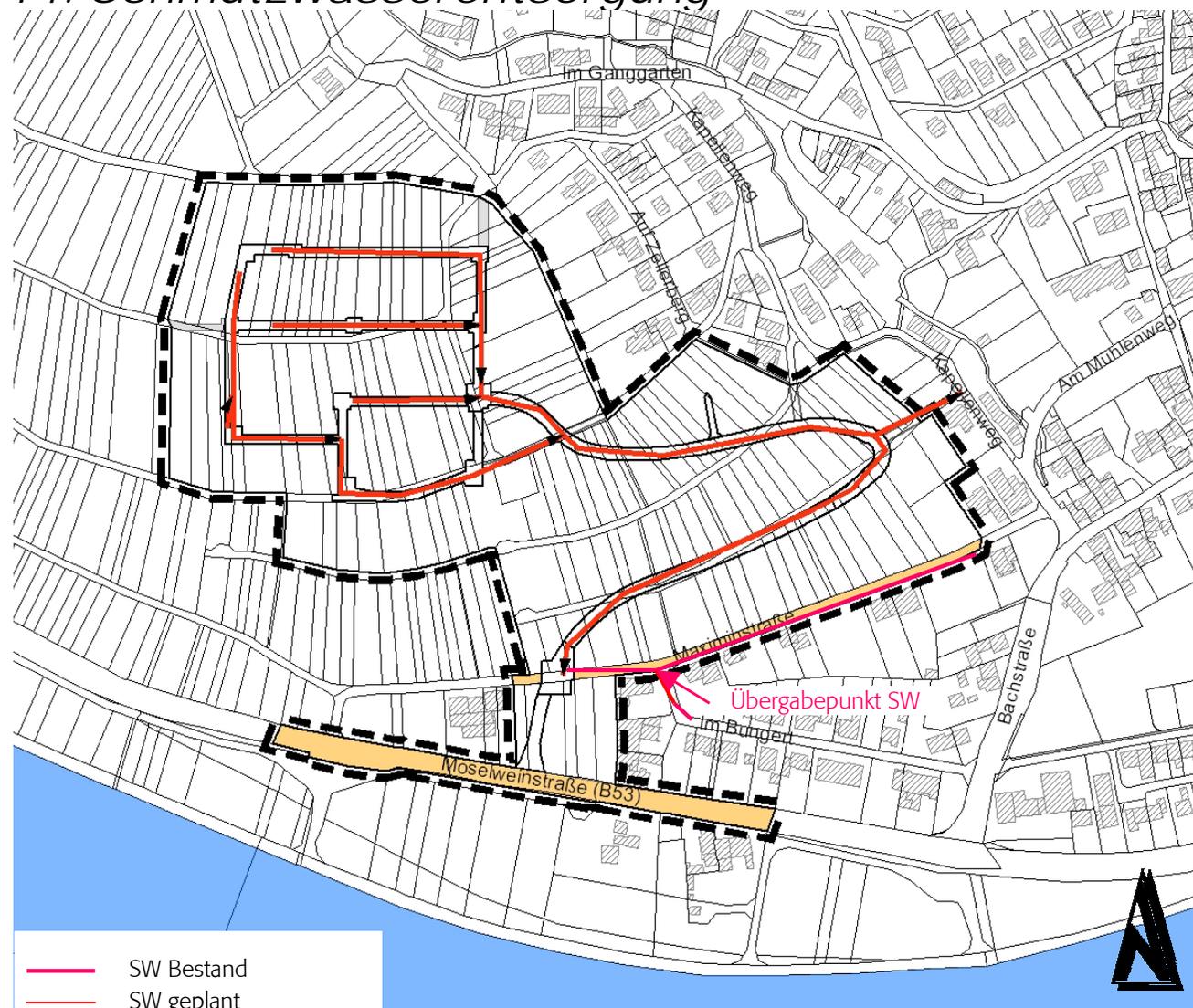
Die Druckerhöhung zur Versorgung der Hochzone ist umzubauen (Pumpenänderung).

Im Zuge der hydraulischen Überrechnung des gesamten Ortsnetzes ist zu prüfen, ob der bestehende Hochbehälter noch ausreichend ist.

Mit den Verbandsgemeindewerken Schweich wurde festgelegt, dass eventuelle Umbauten am Ortsnetz der Erschließung des Baugebietes hinzuzurechnen sind, während der Umbau der Druckerhöhungsanlage, bzw. des Hochbehälters von den Verbandsgemeindewerken übernommen wird.



## 14. Schmutzwasserentsorgung



Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

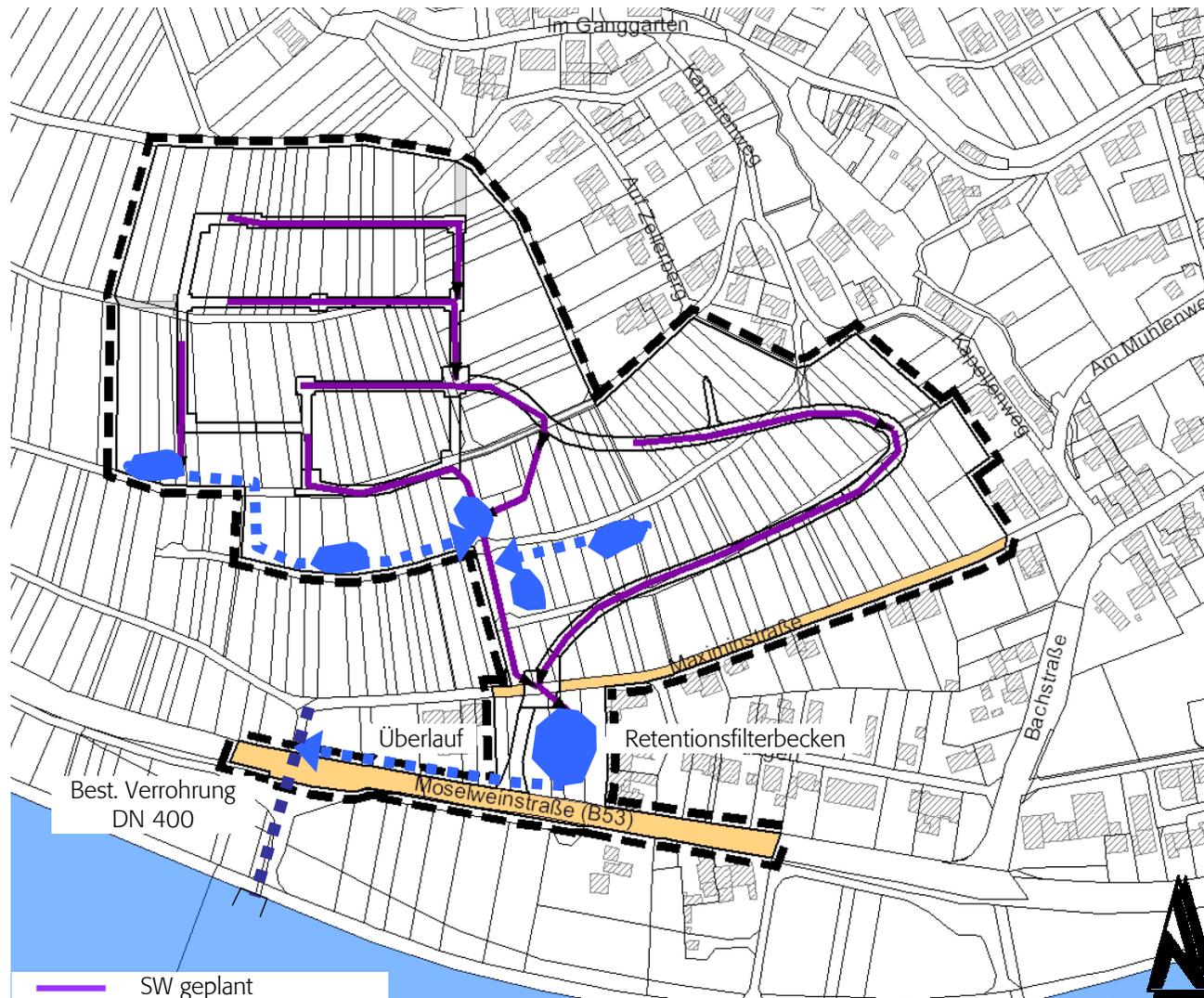
Der Übergabepunkt für das Schmutzwasser liegt in dem Kreuzungsbereich „Maximinstraße/ Im Bungert“.

Hier kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Einleitung ist hydraulisch nachzuweisen (Überrechnung bis zum Pumpwerk östlich von Mehring).



## 15. Regenwasserableitung



Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken und den Straßen wird über Regenwasserkanäle abgeleitet und in Mulden und Gräben semizentral bewirtschaftet.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird in einen Retentionsfilterbecken östlich der Zufahrt zentral bewirtschaftet.

Der Überlauf aus dem Becken wird dem Vorfluter ca. 150 m westlich der Zufahrt zugeleitet. Er mündet in die Mosel.

Eine Einleitung in den best. Mischwasserkanal wird nicht empfohlen, da z.Zt. bereits hydraulische Probleme im Bereich des Mühlenbaches (Bachstraße) vorhanden sind.

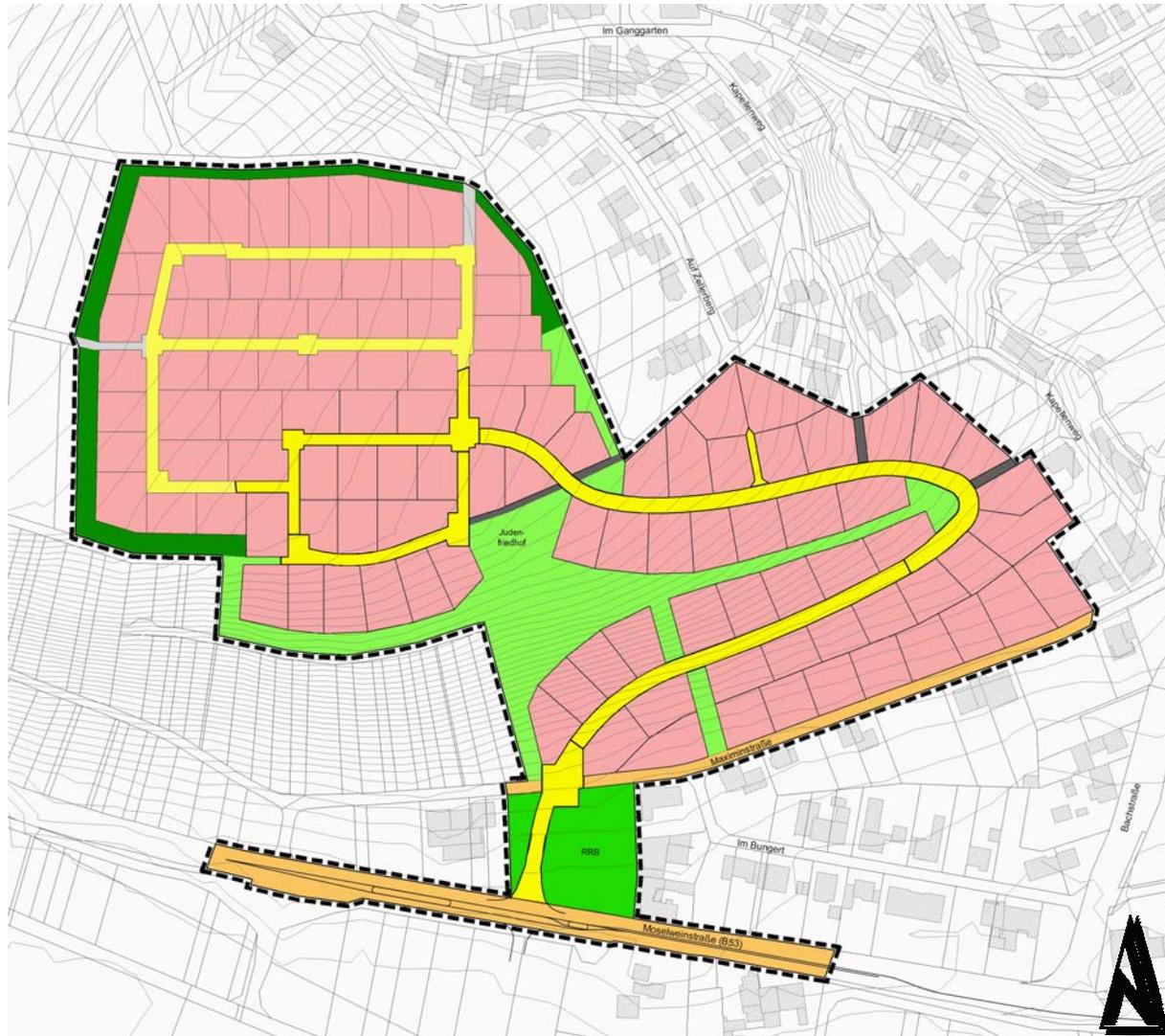
Vor der Umsetzung sind Abstimmungen mit der SGD Trier zu führen und eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 16a. Mögl. Bebauungskonzept



Das Bebauungskonzept als erste Vorüberlegung dient zur Ermittlung der Machbarkeit.

Grundsätzlich wird eine optimierte Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude zu Grunde gelegt was die Nutzung der Sonnenenergie optimiert. Zudem ermöglicht diese Ausrichtung den ungestörten Blick ins Moseltal, was die Attraktivität der Baustellen erhöht

Die Straßen werden immer wieder in den Kreuzungspunkten und längeren Straßenabschnitten durch Plätze unterbrochen, um die hohe Aufenthalts- und Orientierungsqualität zu schaffen. Eine monotone Erschließung wird dadurch vermieden und gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung erreicht.

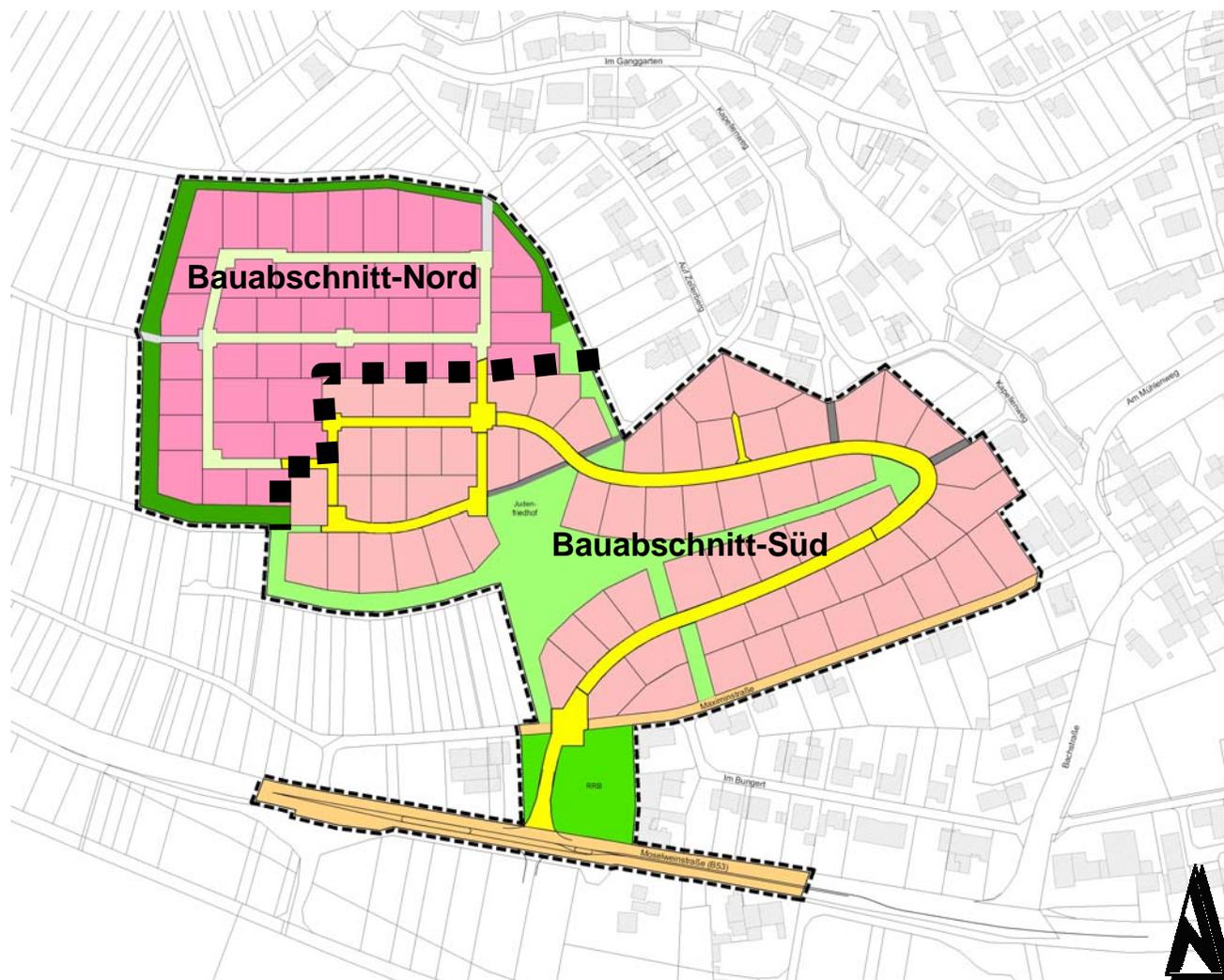
Es können mindestens 2 Bauabschnitte realisiert werden. Ein Weiterentwicklung nach Osten ist gewährleistet.



# Gemeinde Mehring, Baugebiet „Zellerberg“ Machbarkeitsstudie



## 16b. Bebauungskonzept



Daten des Konzeptes:

Nettobauland: 66.600 m<sup>2</sup>

Baustellen: 108 Stck.

Größe: 440m<sup>2</sup> - 930m<sup>2</sup>

DS-Größe: 600m<sup>2</sup>

Möglicher 1.BA:

67 Baustellen

42.625m<sup>2</sup>

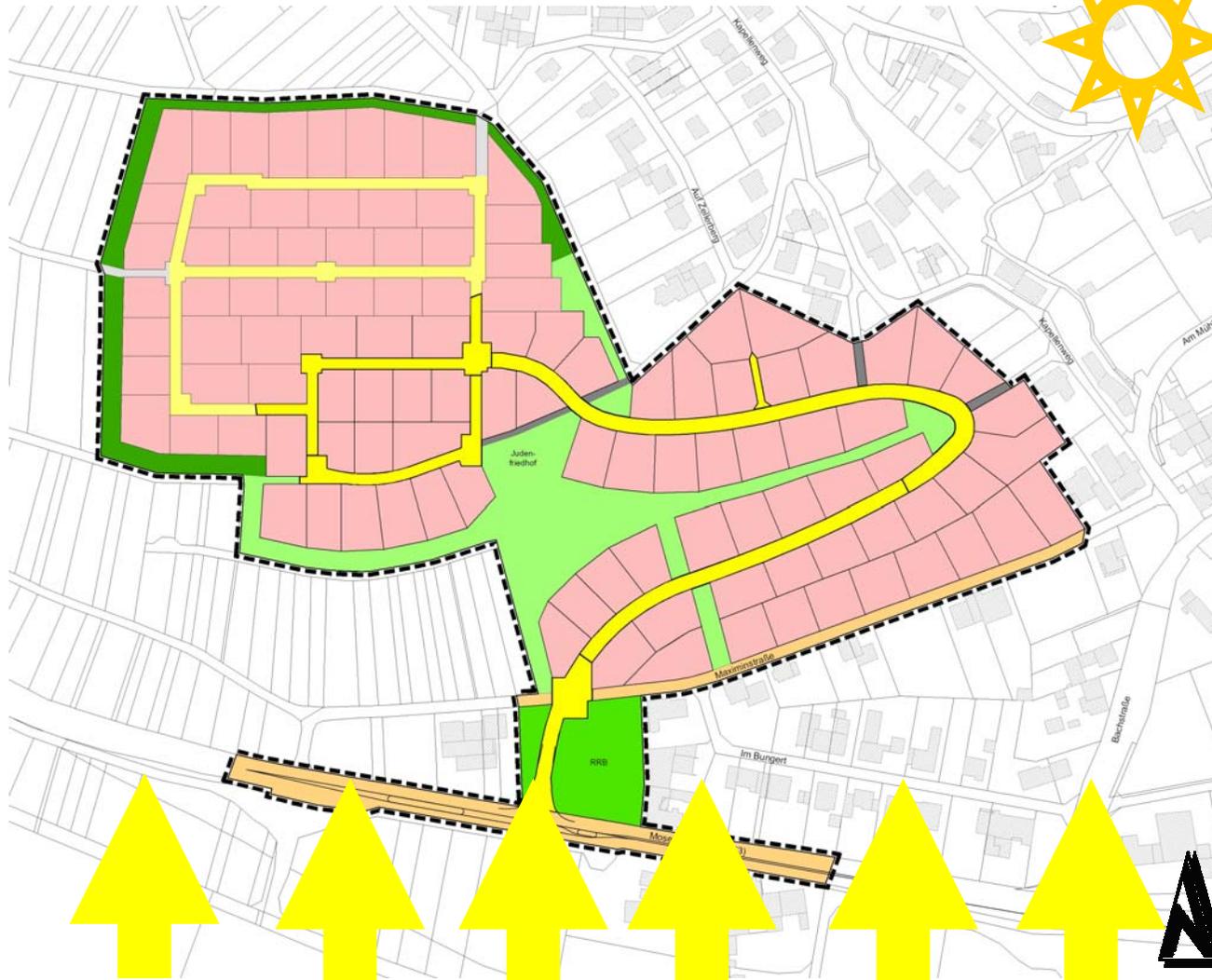
Möglicher 2.BA:

41 Baustellen

24.000m<sup>2</sup>



## 17. Energieversorgung



Das Baugebiet wurde so konzipiert, dass die Gebäude optimal nach Süden ausgerichtet sind. Damit ist die Einhaltung der EnEV 2009 sichergestellt.

Weitere Energiequellen können genutzt werden:

- Wärmepumpen zur Nutzung der Erwärme (dezentral oder zentral).
- Blockheizkraftwerk (BHKW zentral). Ermöglicht eine Wärmeversorgung für das gesamte Wohngebiet. Der erzeugte Strom kann in das öffentliche Netz eingespeist werden. Eine Vergütung erfolgt nach dem Energie-Einspeise-Gesetz (EEG).
- Holzhackschnitzelwerk (zentral) Versorgung wie BHKW jedoch ohne Stromerzeugung