



**Bebauungsplan
"Zellerberg"
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zellerhof"
in der Gemeinde Mehring
Kreis Trier-Saarburg**

Begründung



Juni 2012



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mehring war, übereinstimmt.

Mehring,

den _____

Jürgen Kollmann
- Bürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361.919-0
Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Juni 2012

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss: 09.02.2010
Beschluss Entwurf und Offenlage: 07.02.2012
Satzungsbeschluss: 04.06.2012



Begründung

GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	13
3.1	Planungsanlass	13
3.2	Städtebauliches Konzept	14
3.3	Herleitung Begründung der einzelnen Festsetzungen	17
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3.3	Bauweise	20
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	21
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	22
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	22
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	24
3.3.9	Mindestgröße der Grundstücke	24
3.3.10	Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes	25
3.3.11	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	25
3.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
3.3.13	Landespflegerische Festsetzung	27
4.	Erschließung	29
5.	Auswirkungen der Planung	30
5.1	Umweltbelange	30
5.2	Lärm	30
5.3	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	32
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	32



Begründung

6.	Planverwirklichung	34
6.1	Bodenordnung	34
6.2	Ver- und Entsorgung	35
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	35
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	35
6.2.3	Wasserversorgung	35
6.2.4	Stromversorgung	35
6.2.5	Gasversorgung	36
6.3	Vollzugsprozess	36
6.4	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	36
6.5	Zwischenbilanz	37
7.	Zusammenfassung	38

Anhang

Anhang 1	Wohnbedarfsnachweis
Anhang 2	Verkehrsbelastung
Anhang 3	Machbarkeitsstudie



Begründung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Mehring liegt am linken Ufer der Mosel, etwa 20 km flussabwärts von Trier entfernt. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Schweich und wird als eine der schönsten Moselweinbaugemeinden bezeichnet. Durch die attraktive Lage der Gemeinde wurde dieser Platz auch bereits durch die Römer als Urlaubsziel und für die Errichtung von Wohngebäuden als Wohnstandort für ihre Dienstgrade genutzt. So befindet sich heute ein teilweise restaurierter römischer Gutshof auf der rechten Moselseite, der besichtigt werden kann.

Die Gemeinde Mehring besteht aus zwei Ortsteilen, die durch die Mosel getrennt sind. Der alte historische Ortskern von Mehring befindet sich am linken Moselufer und gehört zu den südlichen Ausläufern der Eifel, während der Ortsteil rechts der Mosel zum Hunsrück gehört.

Der Teil rechts der Mosel entstand erst in den letzten Jahren, wurde jedoch bereits durch die Römer, wie das ehemalige römische Gutshaus beweist, für Siedlungszwecke genutzt. In diesem Bereich rechts der Mosel befinden sich Neubaugebiete sowie landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbeflächen. Des Weiteren befinden sich auf dieser Moselseite der Sportplatz und die Grundschule der Gemeinde. Einige Fremdenverkehrseinrichtungen, wie ein Tennisplatz, Campingplätze, liegen ebenfalls im Hunsrückteil der Gemeinde. Beide Ortsteile werden durch eine Moselbrücke miteinander verbunden.

Links der Mosel befindet sich das Ortszentrum von Mehring mit Rathaus, Bürgerhaus (ehemals Schule), Kindergarten und Einzelhandelsgeschäften. Die meisten Winzerbetriebe, Gaststätten, Restaurants und Hotels befinden sich ebenfalls am linken Moselufer.

Der Gemeindeteil links der Mosel befindet sich direkt an der Moselweinstraße (B 53) und bindet somit die Gemeinde gut an das überregionale Verkehrsnetz an. Der Verbandsgemeindesitz Schweich mit wichtigen Arbeitsplätzen, Schulen und Bildungseinrichtungen liegt nur ca. 7 km entfernt und ist in acht Minuten über die B 53 erreichbar. Zudem befindet sich südlich von Schweich das Dreieck Moseltal (Bundesautobahnen A 1 und A 602), das ebenfalls in sieben Minuten von Mehring aus erreichbar ist. Die Gemeinde verfügt über eine Autobahnanschlussstelle (Fell/Mehring) an die A 1 im südlichen Gemeindegebiet.



Begründung

Das Oberzentrum Trier mit wichtigen Arbeitsplätzen und Versorgungsinfrastruktur liegt ebenfalls nur 18 km von Mehring entfernt, sodass die Lage von Mehring hinsichtlich der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen ist. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz der Deutschen Bundesbahn befindet sich jeweils in Schweich und in Trier, sodass auch die Gemeinde mit dem Zug gut erreichbar ist.

Der internationale Flugplatz in Luxemburg ist nur 55 km entfernt, der Flugplatz Hahn ist in knapp einer Stunde erreichbar.

Die Gemeinde verfügt über 2.338 Einwohner (Stand 31.12.2011) in 1.140 Wohnungen. 448 Einwohner sind Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre, was einen Anteil von 19,9 % ausmacht. 24,4 % der Bevölkerung sind im Rentenalter (ab 60).

Landschaftsbild:

Die Gemeinde befindet sich im oberen Moseltal, welches überwiegend von Weinbau geprägt ist.

Der Teil links der Mosel ist somit ebenfalls überwiegend durch den Weinbau charakterisiert. So befinden sich angrenzend an die bestehende Ortslage bis zu den Höhen hinauf grundsätzlich nur Weinbergsflächen. Die Bergkuppen sind meist bewaldet. Das charakteristische Ortsbild von Mehring ist charakterisiert mit Weinbergspartellen innerhalb der bestehenden Ortslage, die den besonderen Charme dieser Weinbaugemeinde ausmachen. Somit wird immer der Bezug Fremdenverkehr und Moselwein hergestellt. Die vielen Winzerbetriebe vermarkten ihren Wein selbst und laden in Weinprobierstuben und Straußwirtschaften ein. Der Tourismus wird durch viele Übernachtungsmöglichkeiten und Tourismuseinrichtungen (Hotels, Pensionen, Restaurants, Gaststätten, Campingplätze usw.) in der Gemeinde gepflegt.

Der Bereich rechts der Mosel ist durch viele Waldflächen der Hunsrückausläufer geprägt. Die "Mehringer Schweiz" verfügt zudem über ein attraktives Wanderwegenetz, das ebenfalls von Touristen stark genutzt wird. Entlang der Mosel haben sich zudem beidseitig verschiedene Campingplätze und Ferienanlagen entwickelt, die den Fremdenverkehrsschwerpunkt der Gemeinde charakterisieren.



Begründung

Lage der Plangebietsfläche:

Die Plangebietsfläche befindet sich links der Mosel und fügt sich in östlicher Richtung an die bestehende Ortslage an. Dabei werden die Siedlungsflächen, die sich entlang der Mosel in westliche Richtung entwickelt haben aufgegriffen und runden den Ort bis zu den Siedlungsbereichen des Mühlbaches ab.

Die Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 10,8 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Mehring, beginnend im Süden des Plangebietes, nördlich der B 53:

Flur 6 Nr.: 299, 301, 302, 303, 304/3, 384/7 (Maximilianstraße), 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 403 (Graben), 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 402/2 (Fahrweg), 152, 155, 156, 157, 158, 159, 400 (Graben), 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 172/1, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 399/4 (Fahrweg), 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 395 (Graben), 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 (Friedhof), 138, 139, 140, 141/1, 142/2, 142/1, 144, 145, 146, 147, 393/2 (Fahrweg), 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 392 (Fahrweg), 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 391/2 (Fahrweg), 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 290/2, 291/2, 291/3, 292/2, 295/2, 296/2, 297, 298.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird des Weiteren die Errichtung einer Linksabbiegespur als neue Zufahrt zum Plangebiet berücksichtigt, dadurch wird die Moselweinstraße (B 53), Gemarkung Mehring, Flur 6 mit den Flurstücknummern 378/11 (teilweise) und 378/10 (teilweise) sowie die weiter südlich liegenden Grundstücke Flur 40 Nr. 13 (Weg, teilweise), 14, 15/1 (teilweise), 16/1 (teilweise), 17/1 (teilweise), 19/1 (teilweise), 20/1 (teilweise), 21/1 (teilweise), 22/1 (teilweise) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Die Fläche ist derzeit intensiv durch Weinbauflächen genutzt.

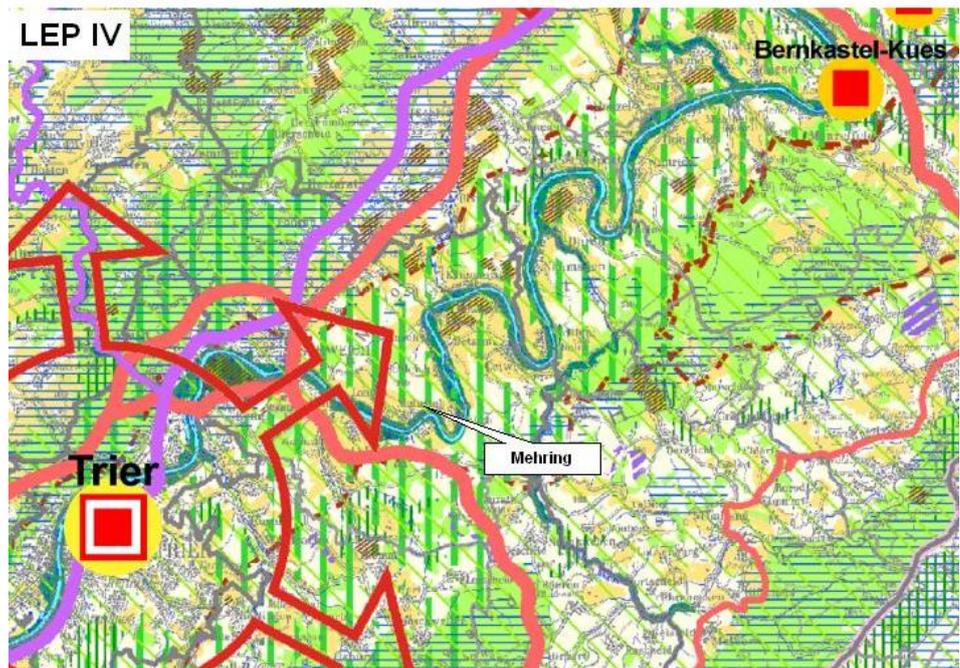
Überlagerung zum Bebauungsplan "Zellerhof"

Der Bebauungsplan "Zellerberg" überlagert im südlichen Bereich, südlich der B 53 den Bebauungsplan "Zellerhof, 2. Änderung/Erweiterung". Damit werden südlich der B 53 der Zufahrtsbereich zum Wohnmobilstellplatz sowie die Wegführung und privaten Grünflächen neu geordnet und festgesetzt.



2. Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)



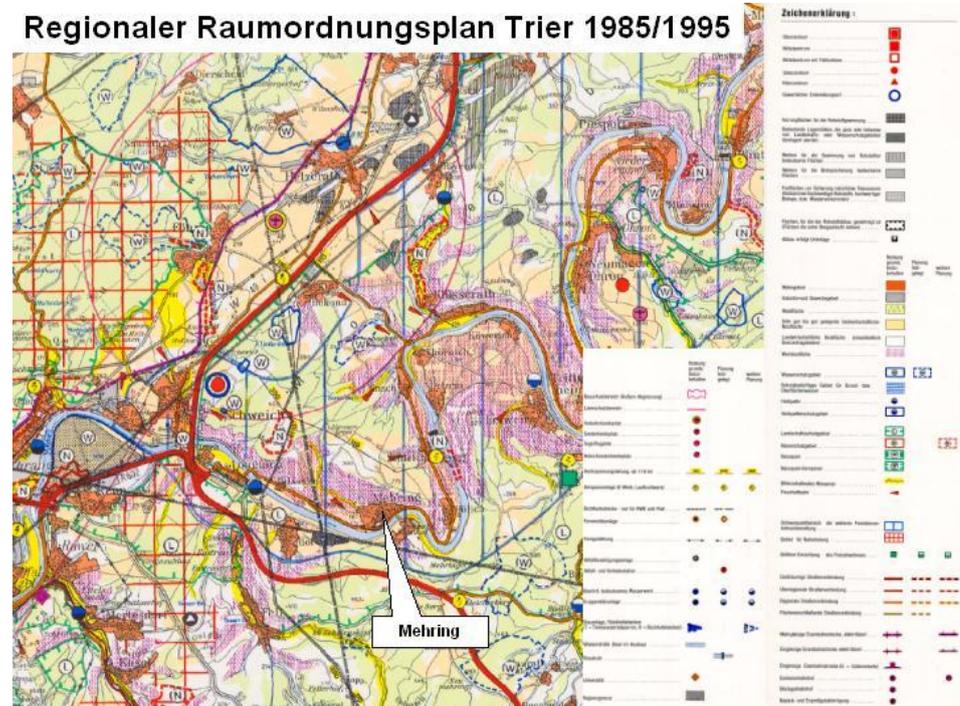
Der Bereich um Mehring ist im LEP IV als landesweit bedeutsamer Bereich für die landwirtschaftliche Nutzung sowie als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus dargestellt. Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich dargestellt ist, sind die Ziele im LEP IV für das Plangebiet unproblematisch.

Gemäß Karte 6 des LEP IV befindet sich Mehring im Verdichtungsraum Trier. Der Landkreis Trier-Saarburg gehört mit 0,8 % Wachstum zu den drei Räumen mit Bevölkerungswachstum, der überwiegend aus Wanderungsgewinnen resultiert. Gemäß Grundsatz G26 haben sich die Gemeinde bei ihrem Bedarf an Eigenentwicklung an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Für die Verbandsgemeinde Schweich wurde vom Statistischen Landesamt ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt. Vor allem die Anzahl der 20- bis 35-Jährigen werden um 2,9 % bis 2020 anwachsen. Dabei handelt es sich um die Altersgruppe, die überwiegend nach Neubauflächen nachfragt. Die geplante Baugebietsausweisung entspricht somit den Grundsätzen des LEP IV.



Begründung

Regionaler Raumordnungsplan Trier aus dem Jahre 1985/1995



Im Regionalen Raumordnungsplan Trier (1985/1995) sind für das Plangebiet lediglich eine Frischluftbahn, ein offenes zu haltendes Wiesental (Mühlenbach) sowie die Weinbergflächen dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsplan ist auch das Landschaftsschutzgebiet "Mosel von Schweich bis Koblenz" nachrichtlich übernommen. Restriktionen für die Planung sind somit nicht enthalten.

Gemäß RROP Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995 hat Mehring die besondere Funktion "Wohnen" zu entwickeln. Die Gemeinde hat somit Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln, was in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt wurde. Darüber hinaus hat Mehring die besondere Funktion Landwirtschaft und Erholung. Damit hat die Gemeinde die Interessen der Landwirtschaft und der Erholung zu sichern.

Derzeit wird der Regionale Raumordnungsplan Trier aufgrund der Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms IV überarbeitet und entsprechend fortgeschrieben. Darin ist die Flächennutzungsplandarstellung der Ortsgemeinde Mehring zu berücksichtigen.

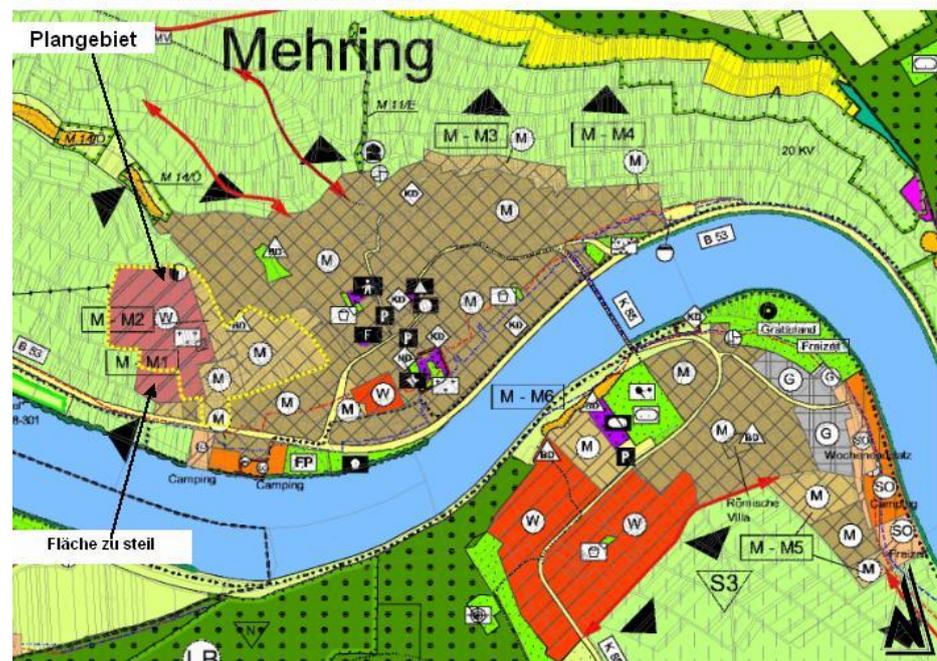


Begründung

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich, II. Fortschreibung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist die Plangebietsfläche bereits als Wohnentwicklungs- und Mischgebietsfläche eingetragen. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet hat die Kennzeichnung M-M1 und M-M2, wobei im Flächennutzungsplan keine Grenze der beiden Bereiche zu erkennen ist. Weitere Darstellungen, welche sich restriktiv auf das Baugebiet auswirken würden sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

FNP 2012 der VG Schweich



Gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes bleibt die Abgrenzung des Bebauungsplanes jedoch etwas zurück, da im südwestlichen Bereich die Fläche, die im Flächennutzungsplan noch dargestellt ist, zu steil ist, um dort eine sinnvolle bauliche Entwicklung betreiben zu können.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Südwestlich vom Plangebiet, zwischen der B 53 und der Mosel, befindet sich das FFH-Gebiet "Mosel" mit der Nr. DE-5908-301. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet befindet sich die Bundesstraße. Ob eine Beeinträchtigung durch das Baugebiet entsteht, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.



Begründung

Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz"

Das Plangebiet sowie die gesamte Gemeinde Mehring befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz". Der Schutzzweck ist

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltals und seiner Seitentäler mit den, das Landschaftsbild prägenden und noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen,
2. die Behinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes und zwar von Bodenerosionen in den Hanglagen ist zu vermeiden.

Dabei sind gemäß § 1 Abs. 2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Somit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch das Plangebiet nicht zu befürchten.

Wohnbaulandbedarf/Demografische Entwicklung

Gemäß der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurden, bezogen auf das Basisjahr 2006, für die Verbandsgemeinde Schweich für 2010 24.960 Einwohner berechnet. Tatsächlich wohnten 2010 25.382 Einwohner innerhalb der Verbandsgemeinde Schweich mit steigender Tendenz (2011: 25.541 Einwohner). Die Gemeinde Mehring hatte 2006 2.325 Einwohner. Bis zum Jahresende 2011 wohnten 2.338 Einwohner in Mehring, obwohl derzeit nur wenige Baustellen verfügbar sind. Diese positive Bevölkerungsentwicklung resultiert überwiegend aus einem Wanderungsgewinn. Geburten und Sterbefälle halten sich die Waage.

Die Planungsgemeinschaft Trier, die Regionalvertretung, hat am 20.09.2011 in öffentlicher Sitzung für die Berechnung der Eigenentwicklung den Rechenansatz drei Wohneinheiten pro Jahr und 1 000 Einwohner beschlossen. Für Mehring ergibt sich somit für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf an Wohneinheiten rein rechnerisch von 105 WE. Da die Gemeinde einen gewissen Nachholbedarf hat, da sie bereits längere Zeit keine verfügbaren Wohnflächen am Wohnungsmarkt anbieten konnte, ist das geplante Baugebiet mit 98 Baustellen als angemessen und bedarfsorientiert zu bewerten. Dies wird dadurch bekräftigt, dass bis zum Satzungsbeschluss der Gemeinde bereits 66 Reservierungen für das Baugebiet "Zellerberg" vorlagen.



Begründung

Baulücken/Leerstände/Wohnflächenpotenzial

Die Gemeinde Mehring beabsichtigt, am westlichen Ortsrand eine im Flächennutzungsplan dargestellte Misch- und Wohngebietserweiterung zu realisieren und möchte deshalb einen Bebauungsplan aufstellen. Um landesplanerische Vorgaben des LEP IV hinsichtlich des Bedarfes widerlegen zu können, wurden in einer Studie die Baulücken in der Ortslage von Mehring näher untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass bei vielen erschlossenen Baulücken in der Regel die sofortige Bebauung nicht möglich ist, da

1. Bei nicht erschlossenen Baulücken zunächst die Notwendigkeit besteht, diese zu erschließen und
2. muss bei erschlossenen Baulücken die Verfügbarkeit für Dritte vorhanden sein, um diese seitens der Gemeinde anbieten zu können.

Bei einer Baulückenerfassung unter Berücksichtigung der Untersuchung des Landes "Raum +" musste festgestellt werden, dass die zunächst hohe Anzahl an faktischen Baulücken zum größten Teil sich im Privatbesitz befinden. Einige Baustellen wurden von den angrenzenden Anwohnern erworben und werden als ergänzende private Grünfläche genutzt und werden nicht bebaut. Bei einigen Flächen wäre eine Erschließung nur mit sehr hohem technischem bzw. finanziellem Aufwand möglich und scheidet somit ebenfalls aus. Einige Flächen können aufgrund der topografischen Situation bzw. Exposition nicht bebaut werden. Bei einem Teil der Flächen handelt es sich um Grünlandnutzung für die innerörtliche Gliederung oder es handelt sich um kleine Weinbauparzellen, die aufgrund des ortstypischen Charakters in Mehring erhalten werden sollen.

Somit sind nur wenige Baulücken, insbesondere auf der rechten Seite der Mosel, zwar bebaubar, die Gemeinde hat jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Möglichkeit, die Veräußerung zu steuern. Somit verfügt die Gemeinde Mehring über nur wenige Bauplätze, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Mehring nun als Wohnstandortgemeinde ein größeres Baugebiet erschließen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum begegnen zu können. In der Anlage 1 zur Begründung sind die Baulücken nochmals dargestellt. Da beim Baugebiet "Zellerberg" die Gemeinde eine ähnliche Entwicklung mit reservierten Baulücken vermeiden möchte, soll in den Kaufverträgen bzw. Erschließungsvertrag eine Verpflichtung zum Bebauen in angemessener Frist geregelt werden.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

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 einen dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodenordnung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Mehring sowie von außerhalb (besondere Funktionszuweisung Wohnen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier)
- städtebaulich sinnvolle Abrundung des westlichen Ortsbereiches im Bereich der Moselstraße (B 53)
- städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung gemäß Flächennutzungsplanausweisung der Ortslage unter Einbeziehung bereits entstandener Bebauung und Verkehrsanlagen
- Schaffung von Fremdenverkehrseinrichtungen zur sinnvollen Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes der Fremdenverkehrsgemeinde Mehring
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Grundschule, Sportanlagen, Vereinsleben etc.)
- städtebauliche Neugestaltung der Ortseingangssituation aus Fahrtrichtung Schweich zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und zur gestalterischen Aufwertung der Ortseingangssituation der Fremdenverkehrsgemeinde.



3.2 Städtebauliches Konzept

In einer Machbarkeitsstudie wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, bei dem zunächst die Bereiche ausgeklammert wurden, die eine Restriktion hinsichtlich der Bebaubarkeit aufweisen. Dabei sind folgende Bereiche zu nennen:

1. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine im Flächennutzungsplan dargestellte weitere Wohnbaufläche, die aufgrund ihrer topografischen Gegebenheiten nicht sinnvoll bebaut werden kann. Die Hänge sind zu steil, um sie sinnvoll bebauen zu können. Sie wurden deshalb im städtebaulichen Konzept nicht mehr berücksichtigt.
2. Inmitten des Plangebietes befindet sich ein jüdischer Friedhof, der als Mahnmal geschützt bleiben muss. Beim städtebaulichen Konzept wurde ein entsprechender Abstand zum jüdischen Friedhof berücksichtigt.
3. Fränkisches Gräberfeld
In der Mitte, südlich des jüdischen Friedhofes befindet sich eine Fläche, wo bereits in der Vergangenheit Grabstellen eines fränkischen Gräberfeldes gefunden wurden. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieses Gräberfeld in westliche Richtung fortsetzt. Deshalb sollte diese Fläche unberücksichtigt bleiben.
4. 20 kV-Freileitung RWE
Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der RWE. Diese ist vor einer Bebauung zu verlegen.
5. Im südwestlichen Bereich wurde bereits auf eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnentwicklungsfläche aufgrund der topografischen Verhältnisse verzichtet. An der Oberkante dieser Hanglage befindet sich eine Hangkante, die bei der weiteren Erschließung zu berücksichtigen ist. Hier soll eine intensive Eingrünung stattfinden, um das Landschaftsbild im Moseltal nicht zu beeinträchtigen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden steilen Bereiche wurden seitens des Geologischen Landesamtes als bebaubar eingestuft. Eine Hangrutschgefahr wird ausgeschlossen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde u. a. der Kupfergehalt an verschiedenen Bereichen des Plangebietes untersucht. Eine Detailbeprobung auf allen Baustellen ergab zum Teil Werte, die unter gewissen Voraussetzungen gesundheitsgefährdend sein können. Mit entsprechenden Festsetzungen von Maßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen kann eine Gefährdung der Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden.



Begründung

Des Weiteren wurde beim städtebaulichen Konzept die Erschließung des Gebietes geprüft. Die angrenzenden Straßen, die die benachbarten bestehenden Wohngebiete erschließen, wie den "Kapellenweg", "Straße auf Zellerberg" und die "Bachstraße" können für die Erschließung des Gesamtgebietes nicht herangezogen werden, da diese teilweise einen zu geringen Querschnitt zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aufweisen. Das Gesamtgebiet soll somit direkt an der Moselweinstraße (B 53) im Süden angeschlossen werden. Hierfür erfolgte bereits mit dem LBM Trier die Abstimmung für eine erforderliche Linksabbiegespur. An die angrenzenden Ortsgemeindestraßen erfolgen Straßenanbindungen, die überwiegend für den fußläufigen Verkehr interessant sind. Dabei sollen die bestehenden Anbindungen an die landwirtschaftlichen Wege, die das Gebiet durchziehen, genutzt werden. Sollten die bestehenden Straßen trotz der Hauptanbindung an die B 53 übergebühlich belastet werden, behält sich die Gemeinde verkehrslenkende Maßnahmen vor.

Durch die Realisierung einer eigenständigen Verkehrsanbindung kann auch eine weitere Entwicklung in westliche Richtung langfristig erfolgen. Erforderliche Freiflächen sind im städtebaulichen Konzept bereits berücksichtigt.

Verkehrliches Erschließungskonzept

Die innere Erschließung muss zunächst einen etwas größeren Steilbereich im südlichen Abschnitt überwinden, um letztendlich das Hochplateau im Nordwesten zu erreichen. Dabei wird eine serpentinenartige Verkehrsführung, wie sie sich auch im Gemeindegebiet von Mehring finden, genutzt, um die Erschließung des Hochplateaus zu ermöglichen. Das Hochplateau selbst soll mittels dreier Ringschließungsstraßen erschlossen werden, die sich primär an eine Nord-Süd-Ausrichtung orientieren. Die einzelnen Ringe werden immer wieder durch Plätze in den Knoten und innerhalb des Straßenverlaufes aufgeweitet, um dort eine gestalterische Aufwertung zu ermöglichen. Damit werden Kommunikationsräume geschaffen, die eigentliche Verkehrsnutzung bleibt gegenüber einer Aufenthaltsnutzung zurück. Damit wird die Sicherheit für die Fußgänger erhöht. Der Raum kann durch die Anwohner als Freibereich mitbenutzt werden. Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Verkehrswege wird es ermöglicht, die Wohngebäude zur Sonne hin optimal auszurichten, um somit die Sonnenenergie für die Energiegewinnung nutzen zu können.



Begründung

Durch diese Ringerschließung wird es zudem ermöglicht, auf Stiche mit Wendeanlagen zu verzichten, was die Wendemöglichkeit und die Orientierung im Baugebiet wesentlich verbessert. Diese Erschließung ermöglicht auch eine langfristige Fortsetzung nach Westen. Entsprechende Anbindungsmöglichkeiten sollen durch öffentliche Grünflächen freigehalten werden.

Die neuen Verkehrsanlagen werden über die bestehenden Feldwegeanbindungen zu den angrenzenden Straßen in der Gemeinde angebunden. Diese Anbindungen können von Fußgängern zur Erreichung der Ortsmitte genutzt werden, was durch weitere Fußwege ergänzt wird. Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, sodass auch diese Einrichtung fußläufig gut zu erreichen ist.

Durch die Anbindung des Plangebietes direkt an die Bundesstraße B 53 wird das überregionale Verkehrsnetz (Bundesautobahn A 1 an der Anschlussstelle in Schweich sowie die Anschlussstelle Mehring im Süden) gut erreicht, ohne die Ortslage zusätzlich zu belasten.

Die Straßenbreiten sollen eine Breite von 5,50 m bis 8,25 m erhalten (in kurzen Stichen auch geringer), um somit die Funktionsfähigkeit für die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen.

Nettobaufäche

Insgesamt können ca. 98 Baustellen entstehen, wobei das Baukonzept genügend Flexibilität ermöglicht, um Grundstücke zusammenzulegen oder neu zu teilen, um so auf die Bedürfnisse der späteren Anwohner eingehen zu können. Dies erleichtert somit die Umlegung bzw. die Vermarktung der einzelnen Flächen. Im derzeitigen städtebaulichen Konzept haben die Grundstücksgrößen eine Spanne von 440 m² bis 930 m², wobei die Durchschnittsgröße bei 600 m² liegt. Damit entstehen ausreichend große Grundstücke, die insbesondere in den steilen Bereichen einen guten Spielraum für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung ermöglichen. Zum anderen lassen es diese Grundstücksgrößen zu, auch bei freistehender Bebauung, geringe Freiflächen zu haben, um regenerative Energien (Biomasse, Holzpellets, Erdwärme, Wärmepumpen) nutzen zu können. Diese klimaschützenden Maßnahmen helfen Energie zu sparen und helfen den Bewohnern langfristig, Geld für die Energiegewinnung zu sparen. Dies ist ein Beitrag der Gemeinde zum Klimaschutz.



3.3 Herleitung Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im Plangebiet werden in Anlehnung, an die Flächennutzungsplandarstellungen Wohn- und Mischgebiete festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig, da sie nicht zum Charakter der Wein- und Fremdenverkehrsgemeinde Mehring gehören.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden deshalb ebenfalls nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie ebenfalls nicht der Eigenart der Gemeinde Mehring bzw. der angrenzenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Mehring entsprechen und deshalb in diesem Plangebiet nicht zugelassen werden sollen. Ein entsprechender Bedarf nach solchen Einrichtungen besteht in der Gemeinde Mehring nicht. Die Versorgung der Bevölkerung mit solchen Einrichtungen ist durch Einrichtungen in Nachbargemeinden gesichert.



Begründung

Die Gemeinde möchte ein Mischgebiet festsetzen, um zum einen den Bedarf nach gewerblichen Nutzungen und nach gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit Weinbaubetrieben und Fremdenverkehrseinrichtungen abzudecken. Die Weinbaugemeinde Mehring möchte damit die Entwicklungsmöglichkeit der ansässigen Winzer unterstützen und Anlagen und Betriebe für Fremdenverkehrseinrichtungen der Fremdenverkehrsgemeinde Mehring fördern und somit die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde nachhaltig sichern. Die Grundstückszuschnitte sind so groß bemessen, dass gewerbliche Einrichtungen möglich sind. Die im Bebauungsplan dargestellten möglichen Grundstücksgrenzen sind veränderbar, was durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen gewährleistet ist.

Die Mischgebiete erschließenden Verkehrsflächen sind ausreichend groß dimensioniert, um auch den möglichen Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben eine Zufahrt zu ermöglichen.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Danach sind zulässig:

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

Auch hier werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Einrichtungen wirken als Fremdkörper in diesem Bereich und entsprechen nicht dem städtebaulichen Charakter der Gemeinde, sodass sie im Bebauungsplan nicht zugelassen werden sollen. Die Gemeinde verfügt über ausreichend Möglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes, diese Betriebe zulassen zu können. Die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Einzelhandelsversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind ausreichend innerhalb der Ortsgemeinde möglich.



3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) und allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Mischgebiet Mi 1 werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die Mischgebiete Mi 2, Mi 3 und Mi 4 werden mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt, um hier eine geringere Verdichtung in Nachbarschaft bereits bestehender Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Alle Mischgebiete, bis auf Mi 2, werden mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Im Mi 2 wird aufgrund der extremen Topografie die Zahl der Vollgeschosse mit maximal drei festgesetzt, um dort flexibler auf die vorhandene Topografie eingehen zu können und dort eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Bei den allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt. Dies ermöglicht eine sinnvolle Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser bzw. auch Doppelhäuser. Eine zu hohe Verdichtung soll vermieden werden, um vor allem auch die Verkehrsmengen innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Zudem kann durch diese Reduzierung im Zusammenhang mit der Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten auch der Flächenanspruch für den ruhenden Verkehr minimiert werden, um die Straßen von ruhendem Verkehr freihalten zu können. Eine lockere Bebauung wirkt sich zudem positiv auf das Klima aus, da mehr Grünflächen innerhalb des Baugebietes möglich sind. Diese führen zu einer höheren Verdunstung, was sich vor allem im Sommer positiv auf das Klima auswirkt.



Begründung

Die Grundstücke sind mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 ausreichend groß bemessen, um eine städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung zuzulassen. Gleichzeitig wird hierbei berücksichtigt, dass auch für die Nutzung von regenerativen Energien (Wärmepumpen, Pelletheizungen, Lagerflächen für Brennstoffe aus NaWaRo oder Freiflächen zur Nutzung von Erdwärmepumpen) entsprechend große Flächen möglich sind, um diese Energien nutzen zu können. Des Weiteren wird hierdurch eine relativ lockere Bebauung zugelassen, die durch die privaten Eingrünungsmaßnahmen eine intensive Begrünung des gesamten Bereiches zulassen. Dies wirkt sich positiv auf das Klima aus. Auch wenn sich durch die versiegelten Flächen durch Gebäude und Nebenanlagen eine Klimaveränderung negativ auswirken könnte, was durch die intensive Begrünung weitestgehend ausgeglichen werden kann.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde Mehring das Baugebiet an die bestehende, umgebende Bebauung anpassen. Eine übermäßige Verdichtung soll vermieden werden, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit dem Boden. Eine gewerbliche Nutzung in den Mischgebieten ist hierdurch ebenfalls möglich. Diese werden durch diese Festsetzungen nicht eingeschränkt. Lediglich im Wohngebiet WA 3 werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dort soll an der Hangkante eine lockere Bebauung mit Flachdachgebäuden entstehen, um den Einblick von der Mosel auf das Plangebiet zu minimieren, so dass sich diese Gebäude gut in die Landschaft integrieren lassen. Da sich im südlichen Randbereich dieser Gebäude zur Mosel hin eine öffentliche Grünfläche befindet, die stark eingegrünt werden soll, wird somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert und somit der Blick von der Mosel auf den Talhang nicht wesentlich gestört.



3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig wird eine optimale Ausnutzung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht. Dies wurde auch beim städtebaulichen Konzept und bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Damit können auch die Bestimmungen des EEG sowie des EEWärmeG erfüllt werden. Die überbaubaren Flächen wurden insgesamt so festgelegt, dass die Grundstücksgrößen noch variabel verteilt werden können und somit im Bereich der Mischgebiete auch gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Der Bedarf nach größeren oder kleineren Grundstücken erleichtert die Umlegung und die Vermarktung und unterstützt den dörflichen Charakter von Mehring.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um es den Eigentümern zu ermöglichen, die Gebäude optimal nach Süden ausrichten zu können. Eine Ausrichtung zu den Verkehrsflächen wäre städtebaulich wünschenswert. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich des Plangebietes. Im Bereich des westlichen Plangebietes ist eine Ausrichtung zu den Grundstücken aufgrund der Ausrichtung der Verkehrsflächen in Nordsüd- bzw. Ostwestrichtung immer möglich.



3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen müssen die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um eine sinnvolle Bebauung, auch der Nebenanlagen, zu ermöglichen. Der Nachbarschutz wird aufgrund der sonstigen gesetzlichen Grundlagen (z. B. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) weitestgehend geregelt und somit gewährleistet. Somit kann auch die gesamte Grundstücksfläche sinnvoll für die Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden überwiegend Verkehrsflächen mit einer Regelbreite von 8,25 m bzw. 5,50 m und 4,0 m festgesetzt. Die genauen Breiten sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

Zudem werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, in denen Fußwege, Fuß-/Radwege oder die Kombination auch mit landwirtschaftlichen Wegen zugelassen werden. Im Süden werden zudem Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatzzufahrt bzw. in Kombination auch mit landwirtschaftlichen Wegen festgesetzt.

Die Querschnittsbreiten lassen einen variablen Zuschnitt und Nutzung der Verkehrsflächen zu. Im Bereich der 8,25 m breiten Hauptverbindungsstraße Planstraße A wird es zudem ermöglicht, neben der reinen Verkehrsfläche auch einen Fuß-/Radweg in Kombination mit öffentlichen Stellplätzen und Verkehrsbegleitgrün zu kombinieren. Im oberen Bereich werden in den Knotenbereich der Verkehrsknoten zudem Platzbereiche ausgebildet, die eine Gestaltung dieser Plätze zulassen, um den Wohncharakter dieses Gebietes zu unterstreichen. Damit können attraktive Plätze entstehen, die sich positiv auf den Fremdenverkehr auswirken.



Begründung

Die Verkehrsflächen werden zudem an mehreren Punkten an das bestehende Ortsnetz der Gemeinde angebunden, um somit einen direkten Zugang zur Ortsmitte zu gewährleisten. Des Weiteren sind mehrere Fußwege im Plangebiet festgelegt, die an bestehende Fußwege am Ortsrand anbinden und somit auch den fußläufigen Verkehr zur Ortsmitte sinnvoll regelt. Damit wird insbesondere auch ein Zugang zum östlich befindlichen Kindergarten ermöglicht, sodass auf den Pkw verzichtet werden kann.

Im Süden des Plangebietes wird auch die Bundesstraße B 53 als Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei berücksichtigt ist die neue Ortseingangssituation mit einer Linksabbiegespur, die die Einfahrt zum Plangebiet ermöglichen soll. Das dort befindliche Fuß- und Radwegenetz wird darin integriert. Des Weiteren wird eine Zufahrt zu einem Wohnmobilstellplatz ermöglicht und mit diesem Bebauungsplan neu geregelt. Dadurch wird der bestehende Bebauungsplan "Zellerhof-2. Änderung" geändert, um dies zu ermöglichen. In diesem Bereich werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg und Kombination mit Zufahrt für Wohnmobilstellplätze festgesetzt.

Damit möchte die Gemeinde den Ortseingang der Gemeinde Mehring neu gestalten und die Verkehrssicherheit für die Zufahrt zum Plangebiet sicherstellen. Auch die derzeit unbefriedigende Lösung der Zufahrt zu den Wohnmobilstellplätzen wird hiermit verkehrstechnisch und städtebaulich neu geregelt. Die Ortseingangssituation wird gestalterisch aufgewertet, was die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Mehring unterstreicht.

Ein Teil des Gebietes wird über die bestehende Maximinstraße erschlossen. Die Maximinstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches, da für sie keine Neuregelung erforderlich ist. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedoch von der Maximinstraße aus gesichert.

Durch die verschiedenen Verkehrsanlagen im Plangebiet werden auch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege angebunden, sodass die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes weiterhin angefahren werden können, um somit Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft zu vermeiden.



3.3.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7:

In den Wohn- und Mischgebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Es dürfen jedoch zusätzliche Wohnungen für den Fremdenverkehr errichtet werden, die temporär für eine kurze Zeit vermietet werden können. Ein dauerhaftes Wohnen innerhalb dieser Flächen ist jedoch nicht zulässig. Damit möchte die Gemeinde zum einen eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes vermeiden. Dies wirkt sich positiv auf den ruhenden Verkehr aus, da jede Wohnung zusätzlich Stellflächen für den ruhenden Verkehr errichten muss. Die Gemeinde möchte jedoch, um der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde gerecht zu werden, zusätzlich Wohnungen für den Fremdenverkehr zulassen, die in der Regel nicht dauerhaft bewohnt sind und somit zu keiner Mehrbelastung durch zusätzlichen Verkehr der angrenzenden Gebiete führen wird.

3.3.9 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.8:

Für die Wohn- und Mischgebiete wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde Mehring eine übermäßige Verdichtung vermeiden und die Teilung von Grundstücken vermindern, um somit ausreichend Grünflächen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Dies wirkt sich klimaschützend aus und führt zu einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes, was sich positiv auf das Kleinklima auswirken wird. Damit können die Klimabelastungen, die durch die Versiegelung durch Wohnhäuser und Verkehrsflächen und Nebenanlagen entstehen wird, weitestgehend kompensiert werden. Eine Durchlüftung des Plangebietes ist somit ebenfalls besser möglich und hilft Temperaturspitzen im Sommer, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen, abzuschwächen.



3.3.10 Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Zu I.9:

Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung sind für die dort festgesetzten Bereiche für die Wohngebäude für die schutzbedürftigen Räume, die zur B 53 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse II bei allen Wohngebäuden einzusetzen. Damit wird ausreichender Lärmschutz für die wohnempfindlichen Nutzungen hergestellt, die von der weiter südlichen befindlichen B 53 ausgehen. Bei den Schutzmaßnahmen handelt es sich jedoch um eine Lärmschutzverglasung, die einer wärmedämmenden Verglasung entspricht und somit zu keinen höheren finanziellen Belastungen der betroffenen Grundstücke führen wird. Es handelt sich um keine wesentliche Beeinträchtigung, doch sind die Orientierungswerte überschritten. Details können im Lärmgutachten (Anlage zum Umweltbericht) entnommen werden.

3.3.11 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Zu I.10:

Im Bebauungsplan sind Flächen markiert, deren Böden eine Kupferbelastung ≥ 100 mg/kg Boden aufweisen und beim Wirkungsgrad Boden - Nutzpflanze - Mensch zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen könnte.

Für alle im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen ist der Anbau von Nahrungspflanzen (für den Verzehr geeignete Nutzpflanzen) mit Ausnahme von Kernobst und Wein, unzulässig.

Damit wird gewährleistet, dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch den Verzehr von Nahrungspflanzen, die in diesen Bereichen angepflanzt werden könnten, führen werden.



Begründung

Die Nutzungseinschränkung kann jedoch auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier, wieder aufgehoben werden. Der zur Aufhebung dieser Nutzungseinschränkung erforderliche Handlungsbedarf ist hierbei einzelfallbezogen mit der SGD Nord, Trier, abzustimmen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weinbergsflächen wurde durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln Kupfer im Boden angereichert, sodass inzwischen in Teilbereichen eine Überschreitung der Grenzwerte gemessen werden konnte. Da dies unter Umständen zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen könnte, wird diese Festsetzung vorgenommen. Es können jedoch in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Trier, Maßnahmen getroffen werden, um auch Nutzpflanzen für den Verzehr von Nahrungsmitteln ermöglichen zu können.

Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien/Überschussmaterialien während der Bauphase wird auf die einschlägigen Bestimmungen (z. B. LAGA) hingewiesen. Die Gemeinde Mehring wird jedoch die Eigentümer bei der Bewältigung dieser Probleme unterstützen und entsprechende Lagerflächen zur Verfügung stellen.

3.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, -materialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten, Materialien, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Antennen und Werbeanlagen, Einfriedungen, private Stellplätze dienen dazu, das Baugebiet an die bestehende Bebauung und ortstypische Bauweise der Gemeinde Mehring anzupassen. Es soll ein Baugebiet entstehen, das sich gut in die landschaftliche Besonderheit des Moseltales einfügt und somit auch die Vorgaben aus dem Landschaftsschutzgebiet "Moseltal von Schweich bis Koblenz" gewährleistet. Es sollen überwiegend ortstypische Materialien Verwendung finden, was sich insbesondere für die Dachflächen, die eine Fernwirkung aufweisen, gilt auf das Landschaftsbild auswirken wird. Die Höhenfestsetzungen wurden so gewählt, dass eine sinnvolle Bebauung in dem teilweise topografisch sehr bewegten Gelände ermöglicht wird, unter Berücksichtigung, dass die Gebäude sich gegenseitig nicht zu sehr beeinträchtigen und somit auch die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich ist. Im Bereich der Hangkante der Planstraße C wird für den Bereich südlich der Planstraße C Einzelhäuser mit Flachdachbebauung vorgeschrieben, die sich auch höhenmäßig an die nördlich geplante Bebauung unterordnet. Damit soll erreicht werden, dass diese Gebäude sich hinter einer Begrünung dieses Hangbereiches verstecken und somit von der Mosel aus nicht oder nur geringfügig einsehbar sind.



Begründung

Damit hier ein städtebaulich interessanter Bereich entsteht, ist es allerdings erforderlich, dass hier keine Mischung von Gebäuden mit normalen Dachflächen und mit Flachdächern vorgenommen wird, sodass in diesem Bereich einheitlich die Flachdächer vorgeschrieben werden. Damit kann ein architektonisch, attraktiver Bereich im Plangebiet entstehen, der sich insgesamt unterordnet und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von der Mosel aus verhindert wird.

Auch die Festsetzungen zu den Werbetafeln und Werbeflächen ermöglicht eine Integration der ortstypischen Bauweise. Lediglich im Mischgebiet Mi 1 an der Moselstraße wird die Festlegung zu Werbetafeln und Beleuchtung gelockert, um dort Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Werbung zu geben.

Die Festlegungen zu den privaten Stellplätzen ermöglicht es, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den Privatflächen untergebracht wird und somit ein Zustellen der Planstraßen vermieden werden kann.

3.3.13 Landespflegerische Festsetzung

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Dabei sind auch auf den privaten Flächen Maßnahmen festgesetzt, die jedoch noch ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der privaten Freiflächen zulassen. Es wird jedoch durch diese Festsetzungen bewirkt, dass eine starke Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht wird, was sich positiv auch auf das Klima der Gemeinde auswirkt. Durch diese Eingrünungen kann durch Verdunstung über die Grünflächen eine ausgleichende Wirkung für die zusätzlichen Neuversiegelungen durch Dachflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erzielt werden. Diese privaten Grünflächen werden durch Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ergänzt, wodurch Baumanpflanzungen, Anpflanzungen von Strüchern und Wiesenflächen ein weiterer Ausgleich erzielt wird. Zudem wird durch diese Maßnahmen eine Eingrünung des Randbereiches vorgenommen, sodass dieser neue Siedlungsbereich von außen, insbesondere von der Mosel nicht störend wirkt und der Übergang zur Landschaft verbessert wird. Zudem wird durch diese intensive Eingrünung zu den verbleibenden weinbaulichen Flächen ein Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln, die bei der Bearbeitung der Weinbauflächen auftreten können, verhindert, sodass bei den privaten Grundstücke und Wohnnutzungen eine wesentliche Beeinträchtigung durch die angrenzende weinbauliche Nutzung vermieden werden kann.



Begründung

Des Weiteren sind externe Ausgleichsmaßnahmen nordwestlich des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Mehring geplant, sodass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Insbesondere werden auch Maßnahmen zum Schutz verschiedener Arten, wie z. B. Fledermäuse, Reptilien etc. festgesetzt.



4. Erschließung

Wie bereits in Kapitel "Städtebauliches Konzept" erläutert, wird die Erschließung des Baugebietes über eine neue Anbindung an die B 53 ermöglicht. Zudem werden weitere Anbindungen an das Ortsnetz der Gemeinde Mehring vorgenommen. Die Straßenbreiten belaufen sich zwischen 4,0 m, 5,50 m und 8,25 m, da diese Verkehrsflächen unterschiedliche Funktionen wahrnehmen. Die Straßenbreiten lassen zudem eine unterschiedliche Ausgestaltung der Straßenflächen zu, die vor allem im Bereich des Hochplateaus eine stärkere Gewichtung der Nutzung auf das Wohnen entfalten und weniger auf die Nutzung als Verkehrsanlagen. Dazu werden die Knoten der Planstraßen als Plätze ausgestaltet, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Dies führt gleichzeitig zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten des Ziel- und Quellverkehrs. Damit erhöht sich die Sicherheit der Anwohner, insbesondere der Kinder, die die Verkehrsflächen auch als Aufenthaltsbereich nutzen können. Es entstehen damit wichtige Kommunikationsräume, die auch wichtig für die soziale Integration der Neubürger in die Gemeinde Mehring sind.

Die Schmutzwasserentsorgung, die Trinkwasser- und Stromversorgung können ebenfalls in diesen Flächen untergebracht werden. Das Oberflächenwasser wird teilweise über Regenwasserkanäle, teilweise über die Grünflächen im Randbereich zurückgehalten, zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet. Dabei wird das gesamte Oberflächenwasser letztendlich einer zentralen Versickerungsfläche im Südwesten des Plangebietes verbracht, wo eine temporäre Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgenommen wird, bevor es zur Mosel abfließen kann. Dieses Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist mit der SGD Nord abgestimmt und bewirkt eine Entlastung der Mosel bei Hochwassersituationen.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit intensiv Weinbaulich genutzt. Teilweise handelt es sich um bestehende landwirtschaftliche Wege, die intensiv befahren werden. Da die Flächen insgesamt weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt sind, können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen diese Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und landespflegerischen Maßnahmen ermöglichen eine intensive Durchgrünung des Plangebietes, was sich gegenüber der derzeitigen Nutzung sehr positiv auf das Landschaftsbild als auch auf das Klima, den Bodenschutz und das Schutzgut Wasser auswirken wird. Die Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien könnten durch das Baugebiet beeinträchtigt werden und wurden detailliert in einem Artenschutzgutachten untersucht. Dort wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt, die den Schutz dieser betroffenen Arten gewährleistet. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Lärm

Durch das Plangebiet wird neuer Verkehr entstehen. Im Plangebiet sollen ca. 98 Baustellen entwickelt werden, durch die neuer zusätzlicher Verkehr entstehen wird, zum einen durch die Anwohner selbst, zum anderen aber auch durch gewerblichen Verkehr (Anlieferung Post, Paketdienst, Lieferanten etc.). In einer Berechnung in Anlehnung an ein Berechnungsverfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durch Verkehrsbelastungen ermittelt. Dabei werden durch das geplante Baugebiet ca. 970 Kfz/d zusätzlich erwartet. Dabei wird von maximal 216 Wohneinheiten ausgegangen und mit 3,3 Einwohnern je Wohneinheit gerechnet. Der ÖPNV-Anteil ist mit 10 %, gewerblicher und Fußgängerverkehr ist ebenfalls berücksichtigt. Bei dieser Berechnung ergibt sich eine morgendliche Spitze zwischen 06:00 Uhr und 08:00 Uhr von 83 Kfz/Spitzenstunde, eine abendliche Spitze zwischen 16:00 Uhr und 18:00 Uhr von 102 Kfz/Spitzenstunde. Der durchschnittliche Tageswert von Ziel- und Quellverkehr beläuft sich auf ca. 50 Kfz/h, die von oder zum Plangebiet führen werden.



Begründung

Durch die direkte Anbindung des Plangebietes an die B 53 wird die Ortslage von Mehring nur gering zusätzlich belastet, da der überwiegende Verkehr vom Baugebiet in Richtung Schweich führen wird, wo sich die Anschlussstelle zur A 1 und die wichtigsten Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze befinden. Bei einer Annahme, dass ca. 2/3 des Ziel- und Quellverkehrs in Richtung Trier-Schweich und 1/3 in Richtung Koblenz führen wird, werden die Nachbargemeinden in Richtung Schweich-Trier, die durch diesen zusätzlichen Verkehr eine zusätzliche Belastung erfahren werden, durchschnittlich zusätzlich durch ca. 34 Pkw-Fahrten/h belastet, was bei einer bereits derzeit vorliegenden Belastung von prognostizierten 7 308 Kfz/24 h (für 2026) nur eine unwesentliche Erhöhung der Verkehrsmenge erfahren werden. Auch die maximale abendliche Spitze mit rund 70 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Spitzenstunde werden nur unwesentliche Erhöhungen der Verkehrsbelastung durch das Plangebiet bewirken.

Die Lärmbelastung durch die B 53 wurde ebenfalls untersucht. Die Richtwerte der DIN 18005 werden sowohl im WA 3C als auch beim Mi 1A leicht überschritten, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) festgesetzt wurden. Details sind der Schalltechnischen Untersuchung im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

Es wurde auch der zu erwartende Lärm von der geplanten Planstraße A im Bereich Mi 1A ermittelt. Bei einer maximalen Annahme von 970 Kfz/24 h wird an der Straße im Einmündungsbereich ein Emissionswert von 57,4 dB(A) tags und 47,2 dB(A) nachts erreicht. Die Richtwerte der DIN 18005 liegen bei tags 60 dB(A) und nachts 40 dB(A). Aufgrund der Belastung von der B 53 wurden im Bebauungsplan entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen in den Gebieten Mi 1A festgesetzt.



5.3 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Mehring möchte das Baugebiet zur nachhaltigen Deckung des derzeitigen Bedarfes nutzen, um somit ausreichend Wohnraum für den Bedarf erfüllen zu können. Die Gemeinde hat bereits vor Jahren ein Neubaugebiet rechts der Mosel erschlossen, welches bis auf wenige Baulücken bebaut ist. Die Baulücken stehen jedoch für eine aktive Vermarktung der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung, da die Eigentümer die Flächen aus privaten Interessen derzeit nicht veräußern möchten. Die Gemeinde wird deshalb ein Neubaugebiet entwickeln und die Flächen überwiegend selbst erwerben, um somit aktiv das Baugebiet zu vermarkten. Damit hat die Gemeinde eine direkte Einflussmöglichkeit auf die Sozialstruktur der Gemeinde, da die Gemeinde selbst entscheiden kann, an wen sie die Baustellen veräußern möchte. Die Gemeinde möchte überwiegend junge Familien mit Kindern nach Mehring locken, um langfristig die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde zu sichern und das intakte und gute Vereinsleben der Gemeinde langfristig erhalten und fortführen zu können. Grundschule und Kindergarten befinden sich vor Ort und können somit auch langfristig erhalten werden, tragen sie jedoch einen wesentlichen Beitrag zum Gemeinschaftsleben in der Gemeinde bei.

5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Baugebiet sind überwiegend Weinbauflächen betroffen. Dadurch gehen ca. 8 ha an derzeit bewirtschafteten Weinbauflächen für die Weinbaubetriebe verloren. Es ist aber festzustellen, dass im Plangebiet einige Flächen brach liegen, die nicht mehr benötigt werden. Nach einem Gespräch im Februar 2012 mit der Landwirtschaftskammer und dem Bauern- und Winzerverein Mehring wurde bestätigt, dass durch die Realisierung des Baugebietes kein Winzerbetrieb existenzielle Probleme bekommen wird. Die Gemeinde wird alle Winzerbetriebe, die Ersatzflächen benötigen, aktiv bei der Suche nach Ersatzflächen unterstützen, genügend brachliegende Weinbergparzellen befinden sich im Gemeindegebiet und könnten als Ersatzflächen genutzt werden.



Begründung

Eine weitere Betroffenheit entsteht durch die Einschränkungen bei der Bereitstellung der an die Wohnbebauung zukünftig angrenzenden Flächen. Weinbergflächen können in einem Abstand von 50 m zu den Wohnbauflächen nicht mehr durch Hubschrauber bespritzt werden, was zumutbar ist, da Alternativen kostenneutral zu den Hubschrauberspritzungen möglich sind. Um den Einsatz von Spritzmitteln nicht weiter einzuschränken wurde bereits ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen um das Baugebiet gelegt. Darin ist eine 3 m breite Strauch- und Gehölzreihe angepflanzt, die 2 m höher als die angrenzenden Weinstöcke sein sollen. Zusätzlich ist in den Grünflächen ein mindestens 1 m hoher Erdwall angeschüttet und in die Freianlagen integriert, was insgesamt die Abdrift auf die angrenzenden Wohngebiete verhindern wird.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rund 10 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur lässt insofern, unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu.

Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, sodass Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Da von den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft an die Ortsgemeinde Mehring signalisiert wurde, müssen die Bemühungen um eine Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis als gescheitert angesehen werden. Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann somit nur noch mittels einer Umlegung gemäß §§ 45 BauGB erfolgen. Zu diesem Zweck hat der Ortsgemeinderat Mehring am 20.06.2011 für einen Teilbereich des im Entwurf erstellten Bebauungsplanes "Zellerberg" die Umlegung angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Ortsgemeinde Mehring hat durch Beschluss vom 09.08.2011 für einen Teilbereich des im Entwurf erstellten Bebauungsplanes "Zellerberg" die Umlegung eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses erfolgte am 19.08.2011 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße.



6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser soll zunächst auf den privaten Flächen gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes primär auf den privaten Grünflächen, in Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Dabei kann Oberflächenwasser auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung genutzt werden. Das überschüssige Oberflächenwasser kann in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen oder in Regenwasserkanäle abgeleitet werden, wo es über Muldensysteme zu einer zentralen Bewirtschaftungsbecken im Südwesten des Plangebietes verbracht wird. Dort kann es endgültig verdunsten und wird temporär zurückgehalten, um im Anschluss in die Mosel zu fließen. Dadurch ergibt sich ein wasserwirtschaftlicher Vorteil, da nicht wie bisher das gesamte Oberflächenwasser aus dem Hangbereich über Betonhalbschalen bei Großregenereignissen direkt der Mosel zugeleitet wird. Zukünftig wird durch das Baugebiet das Oberflächenwasser zunächst temporär zurückgehalten und zeitversetzt nach Überschreitung der Hochwasserspitze in die Mosel eingeleitet.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die gemeindliche Kläranlage kann das anfallende Schmutzwasser entsorgen, da durch die Ausweisung des Baugebietes im Flächennutzungsplan die Kapazitäten entsprechend berücksichtigt wurden.

6.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet "Zellerberg" kann an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Unter Umständen ist eine Druckerhöhung vorzunehmen.

6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls gesichert. Die bestehende 20 kV-Leitung im Norden des Plangebietes (Freileitung) wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt. Ein Anschluss kann an diese Leitung erfolgen.



Begründung

6.2.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas wird angestrebt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird eine Gasversorgungsleitung in der Straße eingebaut. Es wird geprüft "Windgas" im Baugebiet anzubieten, was die CO₂-Bilanz weiter verbessern wird.

6.3 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Baugebietes "Zellerberg" wird bedarfsorientiert erfolgen. Es sind Bauabschnitte möglich. Die städtebauliche Konzeption und die technische Erschließung lassen dies zu. Die Gemeinde Mehring erhält ein Baugebiet, welches für die nächsten Jahre ausreichen wird, um den Bedarf nach Wohnraum befriedigen zu können. Aufgrund der besonders attraktiven Lage sowohl der Gemeinde als auch des Baugebietes an der Mosel kann bis zum Ende 2011 bereits eine hohe Nachfrage verzeichnet werden. Der Gemeinde liegen im Dezember 2011 bereits 60 Reservierungen für das Baugebiet vor.

6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Die Vermarktung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Mehring selbst. Die Kosten für die Realisierung des Baugebietes werden auf die Grundstücksflächen umgelegt. Darin enthalten sind alle Planungs- und Erschließungskosten und Kosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen.



Begründung

6.5 Zwischenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Fläche	Flächengröße in ha	Anteil in %
Bruttobafläche	10,76	100,00
Wohnbauflächen	3,34	31,04
Mischbauflächen	3,29	30,58
Verkehrsflächen (Erschließung Baugebiet)	1,13	10,50
Verkehrsflächen (B 53)	0,37	3,44
Wegeflächen, landwirtschaftliche Wege, Fuß- und Radwege, Zufahrten Wohnmobilstellplätze	0,35	3,25
Öffentliche Grünflächen	1,93	17,94
Private Freiflächen	0,09	0,84
Jüdischer Friedhof	0,06	0,56
Bebautes Mischgebiet	0,20	1,86



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Mehring möchte am westlichen Ortsrand der Gemeinde das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- und Mischgebiet realisieren, um der hohen Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum begegnen zu können. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Mehring an der Mosel und der vorhandenen Strukturen der Fremdenverkehrs- und Weinbaugemeinde ist eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, nach dem Motto "Wohnen, wo andere Urlaub machen". Insbesondere soll das Baugebiet dazu dienen, den Eigenbedarf der Gemeinde Mehring zu decken und junge Familien nach Mehring zu führen, um langfristig die soziale und technische Infrastruktur in der Gemeinde erhalten zu können.

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird über ein Muldensystem bewirtschaftet und weitestgehend vor Ort zur Versickerung gebracht. Details hierzu wurden in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept in Abstimmung mit der SGD Nord festgelegt.

Die meisten betroffenen Eigentümer haben zwischenzeitlich erklärt, sich am Baugebiet zu beteiligen. Das Katasteramt Trier wird in einem öffentlich-privaten Umlegungsverfahren dies mit allen betroffenen Eigentümern klären. Dabei ist es möglich, dass Eigentümer anteilig ihre Einwurfsfläche Wohnbauflächen zurück erhalten. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, das Grundeigentum an die Gemeinde Mehring zu veräußern.

Die Umsetzung des Baugebietes ist für das Jahr 2012/2013 geplant.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine Bebauung, die sich überwiegend an einer Südausrichtung orientiert und somit die Sonnenenergie optimal für den Energiebedarf der geplanten Gebäude nutzen zu können. Des Weiteren bleibt ausreichend Spielraum auch auf den privaten Flächen, um dort andere regenerative Energien (Wärmepumpen, Pelletöfen etc.) nutzen zu können. Durch eine intensive Eingrünung des Plangebietes sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen wird die Integration in das Landschaftsbild verbessert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Klima aus, sodass ein Ausgleich für die verschiedenen Flächen durch die vielen Eingrünungsmöglichkeiten erreicht wird und somit sich das Klima der Gemeinde Mehring nur unwesentlich negativ verändern wird. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird insbesondere in Bezug auf die Einsehbarkeit von der Mosel her durch die vielfältigen Eingrünungsmaßnahmen minimiert.



Begründung

Die Landwirtschaft, die durch die derzeitige weinbauliche Nutzung durch das Plangebiet die größte Betroffenheit aufweist, wird durch das Baugebiet etliche Nutzflächen verlieren, was jedoch nicht zu einer Existenzbedrohung führen wird. Die Gemeinde Mehring ist derzeit aktiv an der Suche, um den Verlust für die Weinbaubetriebe ausgleichen zu können. Um die Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Weinbergflächen zu minimieren, wurde das Feldwegenetz in das Plangebiet integriert. Des Weiteren wurden, um eine Abdrift von Spritzmitteln in die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren, verschiedene Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen festgelegt, um dies zu verhindern.



Begründung

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2012

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



Begründung

Anhang 1 Wohnbedarfsnachweis



Begründung

Anhang 2 Verkehrsbelastung



Begründung

Anhang 3 Machbarkeitsstudie