

# Ortsgemeinde Mehring



## Bebauungsplan

*„Lehmkaul“*

## Begründung

### SATZUNG

14. April 2021

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

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

---

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren.....</b>                                         | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Das Plangebiet.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 3.1.      | Lage und Geltungsbereich.....                                 | 4         |
| 3.2.      | Aktuelle Nutzung .....                                        | 5         |
| <b>4.</b> | <b>Planungskonzept.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| 4.1.      | Nutzungskonzept.....                                          | 5         |
| 4.2.      | Verkehrliche Erschließung .....                               | 5         |
| 4.3.      | Technische Erschließung.....                                  | 5         |
| <b>5.</b> | <b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....</b> | <b>6</b>  |
| 5.1.      | Ziele der Raumordnung .....                                   | 6         |
| 5.2.      | Flächennutzungsplanung.....                                   | 9         |
| <b>6.</b> | <b>Umweltbelange .....</b>                                    | <b>9</b>  |
| <b>7.</b> | <b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....</b>      | <b>11</b> |
| 7.1.      | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....                     | 11        |
| 7.2.      | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                     | 13        |
| 7.3.      | Hinweise .....                                                | 14        |
| <b>8.</b> | <b>Abwägung .....</b>                                         | <b>14</b> |
| <b>9.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>                                     | <b>15</b> |

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Zur Entwicklung der Ortsgemeinde hinsichtlich angemessener Wohnbautätigkeiten beabsichtigt die Ortsgemeinde Mehring die Ausweisung eines Wohngebietes am Ortsrand. Die Ortslage soll dadurch erweitert werden. Hierfür sollen überwiegend Weinbauflächen in Anspruch genommen werden. Das Gebiet hat eine Größe von rund 17.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung soll Wohnraum geschaffen werden, der sich an die bestehende Ortslage anschließt, weshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich nach § 13b BauGB erfolgen soll. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

## 2. Verfahren

### Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben, da das Gebiet sich unmittelbar an die geschlossene Ortslage anschließt und diese in angemessenem Umfang ergänzt. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt rund 1,7 ha. Unter Abzug der Grün- und Erschließungsflächen und bei Anwendung einer GRZ von 0,4 wird die Grenzgröße von 1,0 ha unterschritten. Für die in Anspruch zu nehmenden Flächen ist derzeit nicht mit einer besonderen Betrachtung der Umweltbelange zu rechnen. Es werden Weinbergflächen und Wege in Anspruch genommen.

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehring fasste in seiner Sitzung am 18.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lehmkaul“ im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich nach § 13b BauGB. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 12.06.2020.

### Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 12.06.2020 bis einschließlich 25.06.2020. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 12.06.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2020 gebeten eine Stellungnahme zur Planungsabsicht abzugeben.

Den Entwurf des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehring in seiner Sitzung vom 18.12.2020 zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.01.2021

bis einschließlich 17.02.2021. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.01.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2021 gebeten eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

### Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 14.04.2021 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehring über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie den Bebauungsplan „Lehmkaul“ als Satzung beschlossen.

## 3. Das Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Mehring.



Abbildung 1 Plangebiet (Quelle: LANIS RLP | ALKIS und Luftbild)

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 17.000 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über folgende Flurstücke der Flur 3 Gemarkung Mehring:

Nr. 262/1, 262/2, 263, 264, 275, 276, 277/1, 277/2, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356/1, 357/1, 358, 359, 360, 363, 364, 365/5, 365/16, 408/2, 411/4 teilweise, 415/1 teilweise, 416/1, 416/2 und 422/2 teilweise.

### **3.2. Aktuelle Nutzung**

Beim Plangebiet handelt es sich um weinbaulich genutzte Flächen – Landwirtschaftsflächen. Zudem befinden sich Wege innerhalb des Plangebietes. In reduziertem Umfang befinden sich auch einige Grünstrukturen im Geltungsbereich.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Nutzungskonzept**

Für die Entwicklung ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Es sollen gemäß beabsichtigtem Grundstückszuschnitt vorrangig Einfamilienhäuser errichtet werden können. Je nach Nutzung der Topografie könnten auch Doppelhäuser möglich sein. Es ist mit rund 23 bis 26 Baustellen zu rechnen.

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach der BauNVO. Mit der angestrebten Nutzungsdichte nach der Regel-GRZ von 0,4 wird eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Festsetzungen orientieren sich bereits am Gelände und bauen auf der zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie<sup>1</sup> sowie der Erschließungsplanung<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet wird an den äußeren Rändern eingegrünt, so dass eine Abgrenzung zur Freien Lage der Weinberge Mehrings entsteht.

### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Goldkuppstraße an die Ortslage von Mehring. Durch den Ort sind dann die übergeordneten Verbindungen zur Anbindung an die Region erreichbar. Eine detaillierte Straßenplanung<sup>3</sup> liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

### **4.3. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt weiterhin über die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse in der Goldkuppstraße. Hier können die Wasserversorgung, die Schmutzwasserableitung und die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird in zwei Bereichen im Plangebiet gesammelt und zurückgehalten. Dazu wird ein Mulden-Rigolen-System an beiden Stellen installiert.

---

<sup>1</sup> Igr AG: Machbarkeitsstudie Wohngebiet „Lehmkaul“, 27.11.2019

<sup>2</sup> BFH Ingenieure GmbH: Erschließung des Baugebietes „Lehmkaul“ – Erschließungskonzeption, 15.12.2020

<sup>3</sup> BFH Ingenieure GmbH: Erschließung des Baugebietes „Lehmkaul“ – Erschließungskonzeption, 15.12.2020

Hierdurch kann mittels gedrosseltem Abfluss die Abwicklung des Oberflächenwassers sichergestellt werden.

## **5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

### **5.1. Ziele der Raumordnung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplans Trier ROPneuE 2014 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Es handelt sich aktuell um Weinbergsflächen, weshalb die Einstufung seinerzeit voraussichtlich erfolgte. Das Vorbehaltsgebiet steht der Planung der Ortsgemeinde allerdings nicht entgegen. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für die Landwirtschaft dar.

Zudem befindet sich das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus nach dem ROPneuE 2014. Auch diese Grundsatzdefinition steht der Planung eines Wohngebietes nicht entgegen. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für den Tourismus dar.

Der Ortsgemeinde Mehring wird unter anderem die besondere Funktion Wohnen (W) zugewiesen. Damit kann die Ortsgemeinde einen Wohnbaubedarf realisieren, der über den Eigenbedarf hinausgeht. Um dies zu ermitteln wurde eine Bedarfsanalyse für die Ortsgemeinde und die gesamte Verbandsgemeinde ausgearbeitet. Sie stützt sich auf die für die Schwellenwertbetrachtung vorgegebenen Berechnungsmethoden mit Bezugswert und Dichtewerte, sowie die Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes (Variante1) und der Einwohnermeldestatistik (Variante2). Abgezogen von den Ergebnissen werden die Baulücken, die Innen- und die Außenreserven gemäß aktuellem Stand des Monitors Raum+. Zudem wird ein Auf- bzw. Abschlag für Baulücken vorgenommen, was als Pauschale Annahme nicht in allen Fällen die tatsächliche Erschließung von Baulücken abbildet im Vergleich zu größeren Flächen, die als Innen- oder Außenpotenziale gelistet sind.

Nach dieser Analyse stehen in der Verbandsgemeinde derzeit zwischen 19,4 ha und 23,8 ha Entwicklungspotenzial zur Verfügung bei einem Bedarf von rund 70,8 ha bis 71,7 ha innerhalb der kommenden 15 Jahre. Das heißt, dass über die im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen hinaus eine Entwicklung möglich ist. Basis für die Berechnungen sind die neuesten Zahlennennungen und Statistiken zu den Einwohnerzahlen und den Raum+ Daten.



| Gemeinde        | Funktion                | Einwohner<br>31.12.2018            | Anteil an EW<br>VG   | Bevölkerungs-<br>prognose<br>2035  | Bezugswert              | Dichtewert              | Bedarf 2035<br>(ha)  | Potenzial Raum+ (ha)             |                                  |                                  |                      | Schwellenwert<br>(ha) |
|-----------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                 |                         |                                    |                      |                                    |                         |                         |                      | Baulücken                        | Innen                            | Außen                            | SUMME                |                       |
| Bekond          | (W)                     | 956                                | 3,39%                | 1.011                              | 3,0                     | 20                      | 2,43                 | 0,28                             | 0,00                             | 2,99                             | 3,27                 | - 0,85                |
| Detzem          |                         | 611                                | 2,17%                | 646                                | 2,2                     | 15                      | 1,52                 | 0,35                             | 0,00                             | 0,10                             | 0,44                 | 1,07                  |
| Ensch           |                         | 473                                | 1,68%                | 500                                | 2,2                     | 15                      | 1,17                 | 0,09                             | 0,00                             | 0,39                             | 0,47                 | 0,70                  |
| Fell            |                         | 2.438                              | 8,65%                | 2.579                              | 2,2                     | 15                      | 6,05                 | 0,27                             | 0,00                             | 5,86                             | 6,14                 | - 0,08                |
| Föhren          | (W)                     | 2.858                              | 10,14%               | 3.023                              | 3,0                     | 20                      | 7,26                 | 2,02                             | 0,00                             | 0,39                             | 2,41                 | 4,85                  |
| Kenn            |                         | 2.679                              | 9,51%                | 2.834                              | 2,2                     | 15                      | 6,65                 | 0,09                             | 0,41                             | 0,00                             | 0,50                 | 6,15                  |
| Klüsserath      |                         | 1.061                              | 3,77%                | 1.122                              | 2,2                     | 15                      | 2,63                 | 1,87                             | 0,00                             | 0,35                             | 2,22                 | 0,41                  |
| Köwerich        |                         | 381                                | 1,35%                | 403                                | 2,2                     | 15                      | 0,95                 | 0,44                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,44                 | 0,50                  |
| Leiwen          | (W)                     | 1.553                              | 5,51%                | 1.643                              | 3,0                     | 20                      | 3,94                 | 1,35                             | 1,57                             | 5,22                             | 8,14                 | - 4,20                |
| Longen          |                         | 110                                | 0,39%                | 116                                | 2,2                     | 15                      | 0,27                 | 0,03                             | 0,00                             | 0,14                             | 0,17                 | 0,10                  |
| Longuich        |                         | 1.292                              | 4,59%                | 1.367                              | 2,2                     | 15                      | 3,21                 | 0,14                             | 0,00                             | 1,85                             | 1,99                 | 1,22                  |
| Mehring         | (W)                     | 2.402                              | 8,53%                | 2.541                              | 3,0                     | 20                      | 6,10                 | 0,58                             | 0,00                             | 1,21                             | 1,80                 | 4,30                  |
| Naurath (Eifel) |                         | 355                                | 1,26%                | 376                                | 2,2                     | 15                      | 0,88                 | 0,20                             | 0,00                             | 0,70                             | 0,90                 | - 0,01                |
| Pölich          |                         | 491                                | 1,74%                | 519                                | 2,2                     | 15                      | 1,22                 | 0,56                             | 0,00                             | 0,26                             | 0,82                 | 0,39                  |
| Riol            |                         | 1.256                              | 4,46%                | 1.329                              | 2,2                     | 15                      | 3,12                 | 0,28                             | 0,00                             | 4,18                             | 4,46                 | - 1,35                |
| Schleich        |                         | 227                                | 0,81%                | 240                                | 2,2                     | 15                      | 0,56                 | 0,24                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,24                 | 0,32                  |
| Schweich        | GZ                      | 7.827                              | 27,78%               | 8.279                              | 3,0                     | 20                      | 19,87                | 2,46                             | 0,00                             | 9,59                             | 12,05                | 7,82                  |
| Thörnich        |                         | 193                                | 0,69%                | 204                                | 2,2                     | 15                      | 0,48                 | 0,16                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,16                 | 0,32                  |
| Trittenheim     |                         | 1.011                              | 3,59%                | 1.069                              | 2,2                     | 15                      | 2,51                 | 0,45                             | 0,00                             | 0,79                             | 1,24                 | 1,27                  |
| Summe VG        |                         | 28.174                             | 100,00%              | 29.802                             |                         |                         | 70,82                | 11,85                            | 1,98                             | 34,02                            | 47,86                | 22,96                 |
|                 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>Statistischem<br>Landesamt | eigene<br>Berechnung | nach<br>Statistischem<br>Landesamt | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | eigene<br>Berechnung | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | eigene<br>Berechnung | eigene<br>Berechnung  |

Abbildung 2 Berechnungen nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes, ohne Korrektur für  
Baulücken (Quelle: Statistisches Landesamt | eigene Berechnungen)

| Gemeinde        | Funktion                | Einwohner<br>31.12.2018            | Anteil an EW<br>VG   | Bevölkerungs-<br>prognose<br>2035  | Bezugswert              | Dichtewert              | Bedarf 2035<br>(ha)  | Potenzial Raum+ (ha)             |                                  |                                  |                      | Schwellenwert<br>(ha) |
|-----------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                 |                         |                                    |                      |                                    |                         |                         |                      | Baulücken                        | Innen                            | Außen                            | SUMME                |                       |
| Bekond          | (W)                     | 956                                | 3,39%                | 1.011                              | 3,0                     | 20                      | 2,43                 | 0,37                             | 0,00                             | 2,99                             | 3,36                 | - 0,93                |
| Detzem          |                         | 611                                | 2,17%                | 646                                | 2,2                     | 15                      | 1,52                 | 0,45                             | 0,00                             | 0,10                             | 0,55                 | 0,97                  |
| Ensch           |                         | 473                                | 1,68%                | 500                                | 2,2                     | 15                      | 1,17                 | 0,11                             | 0,00                             | 0,39                             | 0,50                 | 0,67                  |
| Fell            |                         | 2.438                              | 8,65%                | 2.579                              | 2,2                     | 15                      | 6,05                 | 0,35                             | 0,00                             | 5,86                             | 6,22                 | - 0,17                |
| Föhren          | (W)                     | 2.858                              | 10,14%               | 3.023                              | 3,0                     | 20                      | 7,26                 | 2,62                             | 0,00                             | 0,39                             | 3,01                 | 4,24                  |
| Kenn            |                         | 2.679                              | 9,51%                | 2.834                              | 2,2                     | 15                      | 6,65                 | 0,11                             | 0,41                             | 0,00                             | 0,52                 | 6,13                  |
| Klüsserath      |                         | 1.061                              | 3,77%                | 1.122                              | 2,2                     | 15                      | 2,63                 | 2,43                             | 0,00                             | 0,35                             | 2,78                 | - 0,15                |
| Köwerich        |                         | 381                                | 1,35%                | 403                                | 2,2                     | 15                      | 0,95                 | 0,57                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,57                 | 0,37                  |
| Leiwen          | (W)                     | 1.553                              | 5,51%                | 1.643                              | 3,0                     | 20                      | 3,94                 | 1,75                             | 1,57                             | 5,22                             | 8,54                 | - 4,60                |
| Longen          |                         | 110                                | 0,39%                | 116                                | 2,2                     | 15                      | 0,27                 | 0,04                             | 0,00                             | 0,14                             | 0,18                 | 0,09                  |
| Longuich        |                         | 1.292                              | 4,59%                | 1.367                              | 2,2                     | 15                      | 3,21                 | 0,18                             | 0,00                             | 1,85                             | 2,03                 | 1,18                  |
| Mehring         | (W)                     | 2.402                              | 8,53%                | 2.541                              | 3,0                     | 20                      | 6,10                 | 0,76                             | 0,00                             | 1,21                             | 1,97                 | 4,13                  |
| Naurath (Eifel) |                         | 355                                | 1,26%                | 376                                | 2,2                     | 15                      | 0,88                 | 0,25                             | 0,00                             | 0,70                             | 0,95                 | - 0,07                |
| Pölich          |                         | 491                                | 1,74%                | 519                                | 2,2                     | 15                      | 1,22                 | 0,73                             | 0,00                             | 0,26                             | 0,99                 | 0,22                  |
| Riol            |                         | 1.256                              | 4,46%                | 1.329                              | 2,2                     | 15                      | 3,12                 | 0,37                             | 0,00                             | 4,18                             | 4,55                 | - 1,43                |
| Schleich        |                         | 227                                | 0,81%                | 240                                | 2,2                     | 15                      | 0,56                 | 0,31                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,31                 | 0,25                  |
| Schweich        | GZ                      | 7.827                              | 27,78%               | 8.279                              | 3,0                     | 20                      | 19,87                | 3,20                             | 0,00                             | 9,59                             | 12,79                | 7,08                  |
| Thörnich        |                         | 193                                | 0,69%                | 204                                | 2,2                     | 15                      | 0,48                 | 0,20                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,20                 | 0,28                  |
| Trittenheim     |                         | 1.011                              | 3,59%                | 1.069                              | 2,2                     | 15                      | 2,51                 | 0,58                             | 0,00                             | 0,79                             | 1,37                 | 1,14                  |
| Summe VG        |                         | 28.174                             | 100,00%              | 29.802                             |                         |                         | 70,82                | 15,40                            | 1,98                             | 34,02                            | 51,41                | 19,40                 |
|                 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>Statistischem<br>Landesamt | eigene<br>Berechnung | nach<br>Statistischem<br>Landesamt | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | eigene<br>Berechnung | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | eigene<br>Berechnung | eigene<br>Berechnung  |

Abbildung 3 Berechnungen nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes, mit Korrektur für  
Baulücken (Quelle: Statistisches Landesamt | eigene Berechnungen)

| Gemeinde        | Funktion                | Einwohner<br>31.12.2019         | Anteil an EW<br>VG   | Bevölkerungs-<br>prognose<br>2035                                      | Bezugswert              | Dichtewert              | Bedarf 2035<br>(ha)  | Potenzial Raum+ (ha)             |                                  |                                  |                      | Schwellenwert<br>(ha) |
|-----------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                 |                         |                                 |                      |                                                                        |                         |                         |                      | Baulücken                        | Innen                            | Außen                            | SUMME                |                       |
| Bekond          | (W)                     | 970                             | 3,40%                | 1.026                                                                  | 3,0                     | 20                      | 2,46                 | 0,28                             | 0,00                             | 2,99                             | 3,27                 | - 0,81                |
| Detzem          |                         | 609                             | 2,14%                | 644                                                                    | 2,2                     | 15                      | 1,51                 | 0,35                             | 0,00                             | 0,10                             | 0,44                 | 1,07                  |
| Ensch           |                         | 467                             | 1,64%                | 494                                                                    | 2,2                     | 15                      | 1,16                 | 0,09                             | 0,00                             | 0,39                             | 0,47                 | 0,68                  |
| Fell            |                         | 2.429                           | 8,52%                | 2.569                                                                  | 2,2                     | 15                      | 6,03                 | 0,27                             | 0,00                             | 5,86                             | 6,14                 | - 0,11                |
| Föhren          | (W)                     | 2.908                           | 10,20%               | 3.076                                                                  | 3,0                     | 20                      | 7,38                 | 2,02                             | 0,00                             | 0,39                             | 2,41                 | 4,97                  |
| Kenn            |                         | 2.752                           | 9,65%                | 2.911                                                                  | 2,2                     | 15                      | 6,83                 | 0,09                             | 0,41                             | 0,00                             | 0,50                 | 6,33                  |
| Klüsserath      |                         | 1.079                           | 3,78%                | 1.141                                                                  | 2,2                     | 15                      | 2,68                 | 1,87                             | 0,00                             | 0,35                             | 2,22                 | 0,46                  |
| Köwerich        |                         | 381                             | 1,34%                | 403                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,95                 | 0,44                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,44                 | 0,50                  |
| Leiwien         | (W)                     | 1.564                           | 5,48%                | 1.654                                                                  | 3,0                     | 20                      | 3,97                 | 1,35                             | 1,57                             | 5,22                             | 8,14                 | - 4,17                |
| Longen          |                         | 118                             | 0,41%                | 125                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,29                 | 0,03                             | 0,00                             | 0,14                             | 0,17                 | 0,12                  |
| Longuich        |                         | 1.324                           | 4,64%                | 1.401                                                                  | 2,2                     | 15                      | 3,29                 | 0,14                             | 0,00                             | 1,85                             | 1,99                 | 1,30                  |
| Mehring         | (W)                     | 2.399                           | 8,41%                | 2.538                                                                  | 3,0                     | 20                      | 6,09                 | 0,58                             | 0,00                             | 1,21                             | 1,80                 | 4,29                  |
| Naurath (Eifel) |                         | 346                             | 1,21%                | 366                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,86                 | 0,20                             | 0,00                             | 0,70                             | 0,90                 | - 0,04                |
| Pölich          |                         | 457                             | 1,60%                | 483                                                                    | 2,2                     | 15                      | 1,13                 | 0,56                             | 0,00                             | 0,26                             | 0,82                 | 0,31                  |
| Riol            |                         | 1.287                           | 4,51%                | 1.361                                                                  | 2,2                     | 15                      | 3,19                 | 0,28                             | 0,00                             | 4,18                             | 4,46                 | - 1,27                |
| Schleich        |                         | 241                             | 0,84%                | 255                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,60                 | 0,24                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,24                 | 0,36                  |
| Schweich        | GZ                      | 7.908                           | 27,73%               | 8.365                                                                  | 3,0                     | 20                      | 20,08                | 2,46                             | 0,00                             | 9,59                             | 12,05                | 8,03                  |
| Thörnich        |                         | 202                             | 0,71%                | 214                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,50                 | 0,16                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,16                 | 0,35                  |
| Trittenheim     |                         | 1.081                           | 3,79%                | 1.143                                                                  | 2,2                     | 15                      | 2,68                 | 0,45                             | 0,00                             | 0,79                             | 1,24                 | 1,45                  |
| Summe VG        |                         | 28.522                          | 100,00%              | 30.170                                                                 |                         |                         | 71,69                | 11,85                            | 1,98                             | 34,02                            | 47,86                | 23,83                 |
|                 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>Einwohner-<br>statistik | eigene<br>Berechnung | nach<br>Einwohnerstatistik<br>mit Faktor<br>Statistisches<br>Landesamt | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | eigene<br>Berechnung | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | eigene<br>Berechnung | eigene<br>Berechnung  |

Abbildung 4 Berechnungen nach den Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes, ohne Korrektur für Baulücken (Quelle: EWOIS | eigene Berechnungen)

| Gemeinde        | Funktion                | Einwohner<br>31.12.2018         | Anteil an EW<br>VG   | Bevölkerungs-<br>prognose<br>2035                                      | Bezugswert              | Dichtewert              | Bedarf 2035<br>(ha)  | Potenzial Raum+ (ha)             |                                  |                                  |                      | Schwellenwert<br>(ha) |
|-----------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                 |                         |                                 |                      |                                                                        |                         |                         |                      | Baulücken                        | Innen                            | Außen                            | SUMME                |                       |
| Bekond          | (W)                     | 970                             | 3,40%                | 1.026                                                                  | 3,0                     | 20                      | 2,46                 | 0,37                             | 0,00                             | 2,99                             | 3,36                 | - 0,89                |
| Detzem          |                         | 609                             | 2,14%                | 644                                                                    | 2,2                     | 15                      | 1,51                 | 0,45                             | 0,00                             | 0,10                             | 0,55                 | 0,97                  |
| Ensch           |                         | 467                             | 1,64%                | 494                                                                    | 2,2                     | 15                      | 1,16                 | 0,11                             | 0,00                             | 0,39                             | 0,50                 | 0,66                  |
| Fell            |                         | 2.429                           | 8,52%                | 2.569                                                                  | 2,2                     | 15                      | 6,03                 | 0,35                             | 0,00                             | 5,86                             | 6,22                 | - 0,19                |
| Föhren          | (W)                     | 2.908                           | 10,20%               | 3.076                                                                  | 3,0                     | 20                      | 7,38                 | 2,62                             | 0,00                             | 0,39                             | 3,01                 | 4,37                  |
| Kenn            |                         | 2.752                           | 9,65%                | 2.911                                                                  | 2,2                     | 15                      | 6,83                 | 0,11                             | 0,41                             | 0,00                             | 0,52                 | 6,31                  |
| Klüsserath      |                         | 1.079                           | 3,78%                | 1.141                                                                  | 2,2                     | 15                      | 2,68                 | 2,43                             | 0,00                             | 0,35                             | 2,78                 | - 0,11                |
| Köwerich        |                         | 381                             | 1,34%                | 403                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,95                 | 0,57                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,57                 | 0,37                  |
| Leiwien         | (W)                     | 1.564                           | 5,48%                | 1.654                                                                  | 3,0                     | 20                      | 3,97                 | 1,75                             | 1,57                             | 5,22                             | 8,54                 | - 4,57                |
| Longen          |                         | 118                             | 0,41%                | 125                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,29                 | 0,04                             | 0,00                             | 0,14                             | 0,18                 | 0,11                  |
| Longuich        |                         | 1.324                           | 4,64%                | 1.401                                                                  | 2,2                     | 15                      | 3,29                 | 0,18                             | 0,00                             | 1,85                             | 2,03                 | 1,25                  |
| Mehring         | (W)                     | 2.399                           | 8,41%                | 2.538                                                                  | 3,0                     | 20                      | 6,09                 | 0,76                             | 0,00                             | 1,21                             | 1,97                 | 4,12                  |
| Naurath (Eifel) |                         | 346                             | 1,21%                | 366                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,86                 | 0,25                             | 0,00                             | 0,70                             | 0,95                 | - 0,10                |
| Pölich          |                         | 457                             | 1,60%                | 483                                                                    | 2,2                     | 15                      | 1,13                 | 0,73                             | 0,00                             | 0,26                             | 0,99                 | 0,14                  |
| Riol            |                         | 1.287                           | 4,51%                | 1.361                                                                  | 2,2                     | 15                      | 3,19                 | 0,37                             | 0,00                             | 4,18                             | 4,55                 | - 1,35                |
| Schleich        |                         | 241                             | 0,84%                | 255                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,60                 | 0,31                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,31                 | 0,29                  |
| Schweich        | GZ                      | 7.908                           | 27,73%               | 8.365                                                                  | 3,0                     | 20                      | 20,08                | 3,20                             | 0,00                             | 9,59                             | 12,79                | 7,29                  |
| Thörnich        |                         | 202                             | 0,71%                | 214                                                                    | 2,2                     | 15                      | 0,50                 | 0,20                             | 0,00                             | 0,00                             | 0,20                 | 0,30                  |
| Trittenheim     |                         | 1.081                           | 3,79%                | 1.143                                                                  | 2,2                     | 15                      | 2,68                 | 0,58                             | 0,00                             | 0,79                             | 1,37                 | 1,31                  |
| Summe VG        |                         | 28.522                          | 100,00%              | 30.170                                                                 |                         |                         | 71,69                | 15,40                            | 1,98                             | 34,02                            | 51,41                | 20,28                 |
|                 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>Einwohner-<br>statistik | eigene<br>Berechnung | nach<br>Einwohnerstatistik<br>mit Faktor<br>Statistisches<br>Landesamt | nach<br>ROPneuE<br>2014 | nach<br>ROPneuE<br>2014 | eigene<br>Berechnung | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | nach<br>Raum+Monitor<br>Mai 2019 | eigene<br>Berechnung | eigene<br>Berechnung  |

Abbildung 5 Berechnungen nach den Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes, mit Korrektur für Baulücken (Quelle: EWOIS | eigene Berechnungen)



Auf die Ortsgemeinde Mehring entfallen davon zwischen 4,1 ha und 4,3 ha. Potenzial bei einem Bedarf von rund 6,1 ha. Die Entwicklung ist demnach von den errechneten Potenzialen gedeckt. Im Zuge einer derzeit laufenden Vorbereitung von mehreren Wohnbauentwicklungen in der Verbandsgemeinde sollen die Potenziale der einzelnen Ortsgemeinden fair umverteilt werden. Dabei würden aus dem errechneten Potential für Mehring rund 0,5 ha zugunsten anderer Ortsgemeinden umverteilt.

| Gemeinde        | Schwellenwert     |                   |                   |                   | Wunsch-<br>entwicklung    | Abweichung        |                   |                   |                   | Vorschlag         | Resultat          |                   |                   |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                 | nach StaLa        | StaLa +Auf        | nach EWOIS        | Ewois +Auf        |                           | nach StaLa        | StaLa +Auf        | nach EWOIS        | Ewois +Auf        |                   | nach StaLa        | StaLa +Auf        | nach EWOIS        | Ewois +Auf        |
| Bekond          | -0,85             | -0,93             | -0,81             | -0,89             | 0,00                      | -0,85             | -0,93             | -0,81             | -0,89             |                   | -0,85             | -0,93             | -0,81             | -0,89             |
| Detzem          | 1,07              | 0,97              | 1,07              | 0,97              | 1,50                      | -0,43             | -0,53             | -0,43             | -0,53             | 0,50              | 0,07              | -0,03             | 0,07              | -0,03             |
| Ensch           | 0,70              | 0,67              | 0,68              | 0,66              | 0,00                      | 0,70              | 0,67              | 0,68              | 0,66              |                   | 0,70              | 0,67              | 0,68              | 0,66              |
| Fell            | -0,08             | -0,17             | -0,11             | -0,19             | 0,00                      | -0,08             | -0,17             | -0,11             | -0,19             |                   | -0,08             | -0,17             | -0,11             | -0,19             |
| Föhren          | 4,85              | 4,24              | 4,97              | 4,37              | 0,00                      | 4,85              | 4,24              | 4,97              | 4,37              | -0,80             | 4,05              | 3,44              | 4,17              | 3,57              |
| Kenn            | 6,15              | 6,13              | 6,33              | 6,31              | 0,00                      | 6,15              | 6,13              | 6,33              | 6,31              | -1,00             | 5,15              | 5,13              | 5,33              | 5,31              |
| Klüsserath      | 0,41              | -0,15             | 0,46              | -0,11             | 0,00                      | 0,41              | -0,15             | 0,46              | -0,11             |                   | 0,41              | -0,15             | 0,46              | -0,11             |
| Köwerich        | 0,50              | 0,37              | 0,50              | 0,37              | 2,03                      | -1,52             | -1,65             | -1,52             | -1,65             | 1,60              | 0,08              | -0,05             | 0,08              | -0,05             |
| Leiwien         | -4,20             | -4,60             | -4,17             | -4,57             | 0,00                      | -4,20             | -4,60             | -4,17             | -4,57             |                   | -4,20             | -4,60             | -4,17             | -4,57             |
| Longen          | 0,10              | 0,09              | 0,12              | 0,11              | 0,00                      | 0,10              | 0,09              | 0,12              | 0,11              |                   | 0,10              | 0,09              | 0,12              | 0,11              |
| Languich        | 1,22              | 1,18              | 1,30              | 1,25              | 0,00                      | 1,22              | 1,18              | 1,30              | 1,25              |                   | 1,22              | 1,18              | 1,30              | 1,25              |
| Mehring         | 4,30              | 4,13              | 4,29              | 4,12              | 1,16                      | 3,14              | 2,96              | 3,13              | 2,96              | -0,50             | 2,64              | 2,46              | 2,63              | 2,46              |
| Naurath (Eifel) | -0,01             | -0,07             | -0,04             | -0,10             | 0,00                      | -0,01             | -0,07             | -0,04             | -0,10             |                   | -0,01             | -0,07             | -0,04             | -0,10             |
| Pölich          | 0,39              | 0,22              | 0,31              | 0,14              | 0,00                      | 0,39              | 0,22              | 0,31              | 0,14              |                   | 0,39              | 0,22              | 0,31              | 0,14              |
| Riol            | -1,35             | -1,43             | -1,27             | -1,35             | 0,00                      | -1,35             | -1,43             | -1,27             | -1,35             |                   | -1,35             | -1,43             | -1,27             | -1,35             |
| Schleich        | 0,32              | 0,25              | 0,36              | 0,29              | 0,00                      | 0,32              | 0,25              | 0,36              | 0,29              |                   | 0,32              | 0,25              | 0,36              | 0,29              |
| Schweich        | 7,82              | 7,08              | 8,03              | 7,29              | 0,00                      | 7,82              | 7,08              | 8,03              | 7,29              | -1,00             | 6,82              | 6,08              | 7,03              | 6,29              |
| Thörnich        | 0,32              | 0,28              | 0,35              | 0,30              | 0,38                      | -0,05             | -0,10             | -0,03             | -0,08             | 0,10              | 0,05              | 0,00              | 0,07              | 0,02              |
| Trittenheim     | 1,27              | 1,14              | 1,45              | 1,31              | 2,38                      | -1,11             | -1,24             | -0,93             | -1,07             | 1,10              | -0,01             | -0,14             | 0,17              | 0,03              |
| Summe VG        | 22,96             | 19,40             | 23,83             | 20,28             | 7,44                      | 15,52             | 11,96             | 16,39             | 12,84             | 0,00              | 15,52             | 11,96             | 16,39             | 12,84             |
|                 | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | Vorgabe VGV x Faktor 0,75 | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung | eigene Berechnung |

Abbildung 6 Angepasste Umverteilung der Potenziale innerhalb der VG Schweich [VORSCHLAG]  
(Quelle: eigene Berechnungen)

Mit dem verbleibenden Potenzial von rund 3,6 ha bis 3,8 ha steht der Ortsgemeinde Mehring auch weiterhin eine angemessene Entwicklungsperspektive offen – auch nach der Entwicklung des vorliegend geplanten Baugebietes (Rest rund 2,4 bis 2,6 ha).

## 5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau dar. Zudem befindet sich das Plangebiet allerdings im für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Bereich der Gemeinde. Eine Entwicklung ist daher in diese Richtung bereits angedacht gewesen.

## 6. Umweltbelange

Da die Aufstellung des Bebauungsplans „Lehmkaul“ der Ortsgemeinde Mehring im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich durchgeführt wird, entfällt die

Umweltprüfung zum Verfahren. Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch erforderlich.

Derzeit sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erkennen, welche das Erfordernis nach einer Umweltprüfung mit sich bringen. Der Entfall von landwirtschaftlichen Weinbauflächen alleine löst die Prüfpflicht nach den Regularien des § 13b BauGB nicht aus. Auch ist bei üblichen Regelungen für ein Wohngebiet (GRZ, bauliche Höhe, Erschließung, Topografie) nicht von einer Beeinträchtigung für das Landschaftsbild, für den Wasserhaushalt, für das Schutzgut Boden oder für den Menschen sowie für Flora und Fauna auszugehen. Es werden keine lokal seltenen Flächen, Böden, Habitate oder Strukturen in Anspruch genommen. Auch mit Beeinträchtigungen des Artenschutzes auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht zu rechnen. Es herrscht ein lokal guter Erhaltungszustand vor und die Fläche lässt keinen Verdacht auf einen konkreten Konflikt erkennen. Im Gebiet befinden sich keinerlei Strukturen, die geeignet sind, einen Verdacht auf Artenschutzbelange aufzuzeigen. So werden keine offenen Weinbergsmauern überplant, die als Habitat für Eidechsen gelten könnten. Es sind zudem keine Höhlenbauwerke oder Nester bekannt. Auch stellt das Gebiet kein besonderes Jagdhabitat im Sinne des Artenschutzes dar.

Im Plangebiet und in räumlicher Nähe dazu befinden sich keine geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Es sind keine Schutzgebiete verzeichnet.

Aus dem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Schweich (2015) ergeben sich folgende Biotoptypen, die im und um das Plangebiet liegen: vorwiegend Weinberge/Weinbergsflächen (HL), eine kleine Fläche artenarmer gräserdominierter intensiv genutzter Wiesenausbildung (EA), ein schmaler Gebüschstreifen (BB) als verbuschte Weinbergsbrache sowie ein außerhalb des Plangebietes liegender kleinteiliger Eichenwald (AB), der zum größten Teil der Grüngutsammelstelle der ART gewichen ist und aktuell nur noch südlich des Ablagerungsplatzes aus vorwiegend Nadelgehölzen besteht.

Die Artdatenabfrage beim Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz ergab für den TK5 Blattschnitt 3425518 ein Artenvorkommen der FFH-Richtlinie von Weinbergschnecke (Stand 1995), Mauereidechse (Stand 1995) und Haselmaus (Stand 2011). Auch Rote Liste Arten wie Bluthänfling, Ringelnatter, Haussperling und Weinhähnchen sowie Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz §7 wie Grünfink, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise und Misteldrossel sind in diesem TK5 Blattschnitt gelistet. Da jedoch keine Habitatstrukturen im Plangebiet zu erkennen sind und außerhalb des Geltungsbereichs solche nicht gestört werden, kann davon ausgegangen werden, dass keine der genannten Arten durch das Planverfahren in Ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz dient zum Schutz des Landschaftsbildes mit erholender Funktion für den Menschen. Durch die vorliegende Planung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da es sich um eine kleinräumige Siedlungserweiterung handelt, die sogar das gesamte Erscheinungsbild der Wohnbebauung in diesem Bereich schließt und einheitlicher wirken lässt.

Die Umsetzung der Planung lässt keine Auswirkungen auf die zuvor genannten Themenbereiche erwarten. Im Zuge der Planung wurden der Umgang mit Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Abfall hinreichend berücksichtigt. Aus Wirkungen durch Emissionen aus dem Gebiet oder durch Immissionen auf das Gebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das induzierte Verkehrsaufkommen verhält sich im üblichen Maße eines Allgemeinen Wohngebietes. Eine starke punktuelle Belastung der Nachbarschaft mit Verkehr ist nicht zu erwarten. Ebenfalls stellt die Bebauung keine Beeinflussung für den freien Zufluss von Frischluft in die Ortslage dar, da eine Barrierewirkung aufgrund der offenen Bauweise nicht zu erwarten ist. Klimatische Auswirkungen können ebenfalls ausgeschlossen werden. Es bestehen seitens der Ortsgemeinde Überlegungen dahingehend, das Gebiet mit einem Netz der sog. kalten Nahwärme auszustatten. Dies soll aktuell konzeptionell für das Baugebiet überprüft werden. Auch sind keine Einflüsse des Gebietes auf Kulturgüter oder Denkmäler bekannt.

Von der Planung gehen keine Betroffenheiten aus, die einen Anlass darstellen würden, dass vom Verfahren nach § 13b BauGB kein Gebrauch gemacht werden könnte.

## **7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte**

### **7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses orientiert sich an den Zulässigkeitsmaßstäben des zuletzt in der Ortsgemeinde etablierten Wohngebietes. So sollen einige Nutzungen, die weder topografisch sinnvoll umgesetzt werden können (z.B. Anlagen für sportliche Zwecke) noch in die Lage passen (z.B. Tankstellen) unzulässig sein. Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit ergeben sich aus dem gewünschten Ziel der Entwicklung eines auf die Wohnnutzung konzentrierten Bereiches.

Bei den baulichen Nutzungsmaßen wurden alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen. Es wurde im Gemeinderat erörtert, wie sich die baulichen Strukturen in der topografisch bewegten Lage zeigen können. Dabei wurde eine möglichst freie bauliche Entwicklung gegen eine klar strukturierte und auf die

Entwicklung der Hanglage ausgelegte Entwicklung abgewogen. Es ergibt sich die nun vorliegende Regelung über GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe und Wandhöhe.

Da sich ein Wohngebiet unter optimierter Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Lockerheit der Bebauung entwickeln soll, wurde die offene Bauweise festgesetzt. In der Bauform sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, um eine auch reduzierte Größe von Baugrundstücken zu ermöglichen.

Die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch baustrukturell in Erscheinung tretende Anlagen sicher. Gleichzeitig wird durch den Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche eine hinreichende Sicherheit zur Einsehbarkeit des Verkehrs und eine Aufstellfläche für PKW möglich.

Im Plangebiet soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude reduziert werden, damit die Dichte der Einwohner im Gebiet nicht zu hoch wird und der Bedarf an Stellplätzen reduziert werden kann. Es sollen in der gewählten Lage keine Mehrfamilienhäuser entstehen, die zugleich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeuten könnten.

Mit einer Breite von 5,50 m wird eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, die eine hinreichende Erschließung als Anliegerstraße gewährleistet. Die Abgrenzungen beruhen auf der Erschließungsplanung<sup>4</sup> zum Baugebiet. Die Erschließung gewährt in der vorliegenden Form zudem eine hinreichende Breite und Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr und die Anlieferung der Grundstücke durch größere LKW.

In Kombination mit den öffentlichen Grünflächen werden teilweise Bereiche für Anlagen festgesetzt, die der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen. Dabei handelt es sich um die für Mulden vorgesehenen Bereiche unter denen sich Rigolenboxen befinden sollen aus denen eine gedrosselte Ableitung in bestehende Systeme ermöglicht werden können. Die Rigolenboxen befinden sich dabei teilweise unter den öffentlichen Grünflächen und teilweise – im Bereich der verlängerten Goldkuppstraße – innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

Die Grünflächen teilen sich auf in öffentliche und private Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen dienen zum einen der Unterbringung der Rückhaltebereiche und zum anderen der Sicherung von Trassen für Wegeverbindungen (südwestliche öffentliche Grünfläche) sowie zur randlichen Eingrünung bei Grundstücksspitzen mit Wirkung in den Außenbereich. Die privaten Grünflächen dienen der Absicherung der randlichen Eingrünung in nordwestlicher Richtung in direkter Zuordnung zu den Grundstücken im Allgemeinen

---

<sup>4</sup> BFH Ingenieure GmbH: Erschließung des Baugebietes „Lehmkaul“ – Erschließungskonzeption, 15.12.2020

Wohngebiet und zur Sicherung bereits bestehender privater Grünflächen im Hinblick auf den Lückenschluss der Planung zum bestehenden Siedlungskörper.

Mit den Pflanzvorschriften wird eine angemessene Abgrenzung des Baugebietes zum Außenbereich erwirkt, indem ein Ortsrand ausgebildet wird. Gleichzeitig stellt sich die Bepflanzung als Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzung der Weinbauflächen dar. Zudem wird festgelegt, dass zur inneren Durchgrünung neben ungesteuert zulässigen Hecken als Einfriedungen auch Strukturen in Form von Bäumen vorkommen. Dabei soll eine Auswahl zur Verfügung gestellt werden, die eine Heterogenität der Bepflanzung ermöglicht und dennoch eine gleichbleibende strukturelle Wirkung zur Folge hat.

Zudem wird im Bebauungsplan geregelt, dass Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers zu dulden sind. Da sich das Gebiet in Hanglage befindet, ist mit Böschungen zu rechnen, die sich in die private Grundstücksfläche ziehen werden. Diese sind zu erhalten oder in die eigene Grundstücksgestaltung und Modellierung einzubeziehen.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der gestalterischen Vorgaben beschränkt sich die Ortsgemeinde auf die wesentlichen Vorgaben für das neue Baugebiet. Hierzu gehören Vorgaben für die Fassaden- und Dachgestaltung, um eine einheitliche städtebauliche Wirkung zu erzielen bei gleichzeitiger Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Hierbei wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass Dächer mit Neigung bis zu 5 Grad zu begrünen sind. Bei Flachdachgebäuden ergibt sich hierdurch ein positiver Effekt auf das Kleinklima.

Eine zusätzliche Regelung zur Gestaltung von Staffelgeschossen gewährt eine Gestaltungsfreiheit unter Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen bei gleichzeitiger Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Wandhöhe und damit einer Reduzierung der sichtbar in Erscheinung tretenden Fassadenfläche.

Die Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen lehnt sich an die Regelung im Baugebiet Zellerberg der Ortsgemeinde Mehring an. Die Vorgaben sollen eine Gestaltung der Vorzonen der Häuser vollständig aus Pflaster, Kies und Mineralien zugunsten einer Durchgrünung des Gebietes vermeiden.

Mit den Vorgaben zur Einfriedung von Grundstücken wird eine Materialität eingeschränkt, so dass sich eine individuelle, aber dennoch harmonische Gestaltung ergibt.

Im Plangebiet sollen je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Regelung stammt aus der in der Ortsgemeinde und der näheren Region geschöpften Erfahrung, dass die Zahl der Fahrzeuge je Haushalt bedingt durch die Lage zur Arbeitsstätte tendenziell nicht zeitnah abnehmen wird. Es sollen demnach jedenfalls genügend Stellplätze zur Verfügung stehen, um ein dauerhaftes und unangemessenes Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Fahrbahn zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Sofern im Gebiet Nicht-Wohnnutzungen etabliert werden, sollen diese in angemessener Weise auf sich aufmerksam machen können und Werbeanlagen anbringen dürfen. Diese sollend en Charakter des Wohngebietes jedoch nicht überformen und werden daher in Größe, Lage und Beschaffenheit angemessen eingegrenzt.

### **7.3. Hinweise**

Die in die Planung aufgenommen Hinweise stammen aus Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie aus den Erfahrungen des Baugebietes „Zellerberg“ und greifen zudem allgemeine Themen auf, welche als Hinweise Aufschluss über bestimmte Normen, Gesetzesanwendungen, Empfehlungen und technische Gegebenheiten liefern. Es handelt sich nicht um Festsetzungen, sondern um reine Hinweise auf ergänzende Themen. Diese gelten teilweise ohnehin, sind aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besonders zu erwähnen.

## **8. Abwägung**

Im Zuge des Verfahrens wurden zahlreiche Themen erhoben, Belange der Ortsgemeinde ausgelotet und private Bedürfnisse ermittelt. Diese wurden gemeinsam mit den im Verfahren eingegangenen Anregungen in die bisherige Abwägung aller Belange eingestellt und im Gemeinderat diskutiert.

Der vorliegende Planentwurf ist das Ergebnis einer bislang ausgewogenen Interessenabwägung öffentlicher und privater Belange. Die Anregungen aus der anstehenden Beteiligung werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt und final durch den Gemeinderat gewürdigt.

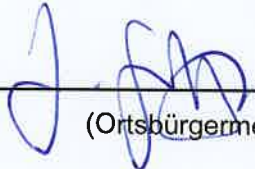


## 9. Flächenbilanz

| Gebiet                 |            | Fläche in m <sup>2</sup> | Anteil in % |
|------------------------|------------|--------------------------|-------------|
| Geltungsbereich        |            | 17.064                   | 100         |
| Allgemeines Wohngebiet |            | 12.675                   | 74,3        |
| Davon überbaubar       |            | 7.676                    | 60,6        |
| Grünflächen            | Öffentlich | 1.383                    | 8,1         |
|                        | Privat     | 1.072                    | 6,3         |
| Straßenverkehrsflächen |            | 1.934                    | 11,3        |

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Lehmkaul“ der Ortsgemeinde Mehring beigelegt.

Mehring, den 16.07.2021

  
(Ortsbürgermeisterin)

