

**Bebauungsplan  
der Ortsgemeinde Osann-Monzel**

**Teilgebiet „Auf Zalzer“**

**Begründung, Teil 1  
(Städtebaulicher Teil)**

Fassung zum Satzungsbeschluss  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Planungsträger: Ortsgemeinde Osann-Monzel

Bearbeitung: Ingenieurbüro  
Max & Reihnsner  
Eichenstraße 45  
54516 Wittlich-Neuerburg  
Tel.: 06571 / 9025 0

Verbandsgemeindeverwaltung  
Wittlich-Land  
Bauabteilung  
Kurfürstenstr. 1, 54516 Wittlich

Stand: 13.05.2009

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## Teil 1: Städtebaulicher Teil

<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	4
1.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.2. Planfortschreibung zur 1. Offenlage und Behördenbeteiligung .....	5
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation</b> .....	6
2.1. Gebietsabgrenzung / Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.2. Topographische Verhältnisse.....	7
2.3. Bestehende Nutzungsverhältnisse .....	7 - 8
2.4. Boden- und Baugrundverhältnisse.....	8 - 9
2.5. Vorhandene Umgebungsbebauung .....	10
2.6. Altlasten.....	10
<b>3. Planungsalternativen</b> .....	
3.1 Alternativenprüfung allgemein.....	10 - 11
3.2 Alternativen zum geplanten Dorfgebiet (MD).....	11 - 12
3.3 Alternativen zum geplanten Sondergebiet .....	12 - 15
<b>4. Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planungen</b> .....	
4.1. Übergeordnete Planungen .....	16 - 17
4.2. Bauleitplanung	
4.2.1. Flächennutzungsplan .....	18
4.2.2. Bebauungspläne .....	18
4.3. Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange	
4.3.1. Wasserversorgung-Hauptleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel .....	19
4.3.2. Kulturdenkmäler / Schutzobjekte .....	19
4.3.3. Belange der Landwirtschaft.....	19 - 20
4.3.4. Auswirkung auf den Tourismus .....	21
<b>5. Umweltbelange / Umwelterheblichkeit</b> .....	21
<b>6. Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung</b> .....	21
<b>7. Planung</b> .....	
7.1. Städtebauliches Konzept .....	21 - 23
7.2. Erschließung	
7.2.1. Verkehrliche Erschließung .....	23
7.2.2. Derzeitige Verkehrssituation.....	24
7.2.3. Verkehrsmengenprognose	
7.2.3.1. Verkehrsmengenzunahme ohne die Planung.....	24
7.2.3.2. Verkehrsmengenzunahme durch die Planung .....	24 - 25
7.2.4. Beurteilung des Noviander Weges nach RAS 06 .....	25 - 27
7.2.5. Gesamtverkehrsbelastung .....	27
7.2.6. Straßenbeleuchtung .....	27
7.2.7. Lärmemissionen .....	28
7.2.7.1. Verkehrslärm.....	28
7.2.7.2. Betriebslärm.....	28

7.3. Art der baulichen Nutzung	
7.3.1. SO-Gebiet.....	28 - 29
7.3.2. MD-Gebiet.....	29 - 30
7.3.3. Teilgebiet nach § 34 BauGB .....	30
7.4. Maß der baulichen Nutzung .....	30 - 31
7.5. Bauweise.....	32
7.6. Höhe baulicher Anlagen.....	32
7.7. Nebenanlagen.....	33
7.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33 - 34
7.9. Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen.....	34
<b>8. Ver- und Entsorgung</b>	
8.1. Wasserversorgung .....	34
8.2. Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung.....	35
8.3. Energieversorgung .....	35
8.4. Telekommunikation .....	35
<b>9. Flächenaufstellung .....</b>	<b>36</b>
<b>10. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung.....</b>	<b>36</b>
<b>11. Realisierung und Kosten.....</b>	<b>36 - 37</b>
<b>12. Folgewirkungen.....</b>	<b>37 - 38</b>
<b>13. Verfahren .....</b>	<b>38 - 43</b>

## Teil 1: Städtebaulicher Teil

### 1. Aufgabenstellung

Das Institut Heidger, Wein - Spirituosen - Lebensmittel - Umwelt Analytik, Kesten, und die Fa. Vinosseum Ltd., Weinbau und landwirtschaftliche Abfindungsbrennerei sowie Dienstleistungsunternehmen in Wein, Saft und Spirituosen, Osann-Monzel, beabsichtigen in Osann-Monzel im Distrikt „Auf Zalzer“ ihren Betrieb weiterzuentwickeln bzw. im Falle Institut Heidger neu anzusiedeln. Beide Betriebe sind u.a. Dienstleister in Sachen Wein und stellen damit grundsätzlich eine Ergänzung des gebietstypischen Weinanbaus dar.

Das Institut Heidger, derzeit in der Gemeinde Kesten ansässig, ist bereits seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem neuen Standort mit entsprechender Expansionsmöglichkeit. In der Gemeinde Kesten wurden mehrere alternative Standorte untersucht und aus verschiedenen Gründen des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes sowie der Wirtschaftlichkeit verworfen. Geplant sind der Neubau eines Institutsgebäudes für Wein- und Spirituosenanalytik einschließlich des betrieblichen Wohnens am Betriebsstandort.

Die Firma Vinosseum Ltd. beabsichtigt, die Erweiterung des bereits bestehenden Weinbau- und Dienstleistungsbetriebes, u.a. auch um die bisher noch nicht ausgeübten Nutzungen Gastronomie, Beherbergung und vermietetes Wohnen.

Die für die Vorhaben in der Ortsgemeinde Osann-Monzel zu überplanenden Flächen liegen tlw. innerhalb und tlw. außerhalb der bebauten Ortslage im Ortsteil Monzel zwischen Noviander Weg und einem Wirtschaftsweg auf dem parallel zur Mosel verlaufenden Höhenrücken. Die Vorhaben stellen eine Weiterentwicklung der vorh. Ortsrandbebauung mit MD-Gebietscharakter in östlicher Richtung dar.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2006 (Stand Juli 2006) ist der betreffende Bereich teilweise als "gemischte Baufläche" (Bereich gemäß § 34 BauGB) und teilweise, soweit dies die zu überplanenden Außenbereichsflächen betrifft, als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" ist mit der Kennzeichnung "Entwicklung zu Flächen für Streuobst/Halboffenland oder Sukzession/Wald" bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Weinanbaufläche überlagert. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Wittlich-Land erfolgt im Parallelverfahren (3. Einzelfortschreibung).

## 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der nicht privilegierten baulichen Nutzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB zu gewährleisten, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Osann-Monzel und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Wittlich-Land erforderlich.

Vor Fassung der Aufstellungsbeschlüsse hat die Prüfung auf Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 18 LPlIG stattgefunden. Das Ergebnis wurde mit Schreiben der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.3.2008, Az.: 40.501.2.3-11 bekannt gegeben und ist in die weiteren Planungen eingeflossen.

## 1.2 Planfortschreibung zur 1. Offenlage und Behördenbeteiligung

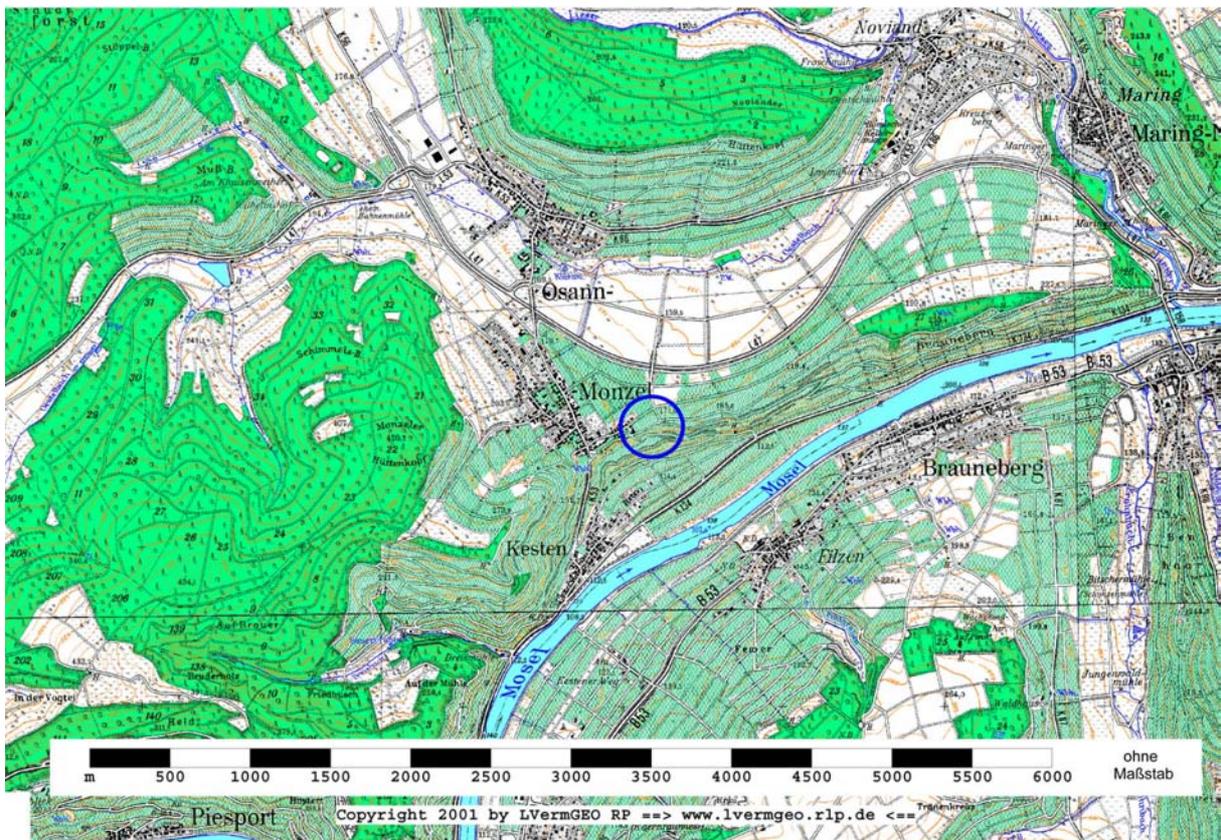
Im Rahmen der **1. Offenlage** nach § 3 (2) BauGB wurden aus der Öffentlichkeit und von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange Anregungen zum Inhalt der Planurkunde und der Begründung gegeben. Diese Anregungen wurden in der öffentlichen **Gemeinderatssitzung am 19.03.2009** vom Gemeinderat einzeln abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägungen sind gem. Gemeinderatsbeschlüssen nachfolgend in der Begründung und der Planurkunde eingearbeitet. **(Siehe Nr. 13 Verfahren)**

Zu den Anregungen bzgl. **Verkehrsprognose**  
**Verkehrslärmentwicklung**  
**klimatische Auswirkungen**  
**Hangrutschproblematik**  
**Naturschutzrechtlichen Belangen**

wurden zusätzliche gutachterliche Stellungnahmen eingeholt. Die Ergebnisse dieser Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägung des Gemeinderates Osann-Monzel nachfolgend in der Fortschreibung der Planung eingearbeitet.

<b>Verkehrplanerische Stellungnahme:</b>	<b>VERTEC, Koblenz, Februar 2009</b>
<b>Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm:</b>	<b>FIRU, Kaiserslautern, März 2009</b>
<b>Stellungnahme zur Geomorphologie:</b>	<b>Ladwein, Trier, Februar 2009</b>
<b>Stellungnahme zum klimatologischen Einfluss:</b>	<b>Prof. Dr. Heinemann, Trier, März 2009</b>
<b>Fachausgabe zu möglichen Beeinträchtigungen auf den Uhu:</b>	<b>J.-R. Vos, Habscheid, Februar 2009</b>
<b>Gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen Auswirkungen auf Fledermäuse:</b>	<b>B. Gesser, Trier, Januar 2009</b>

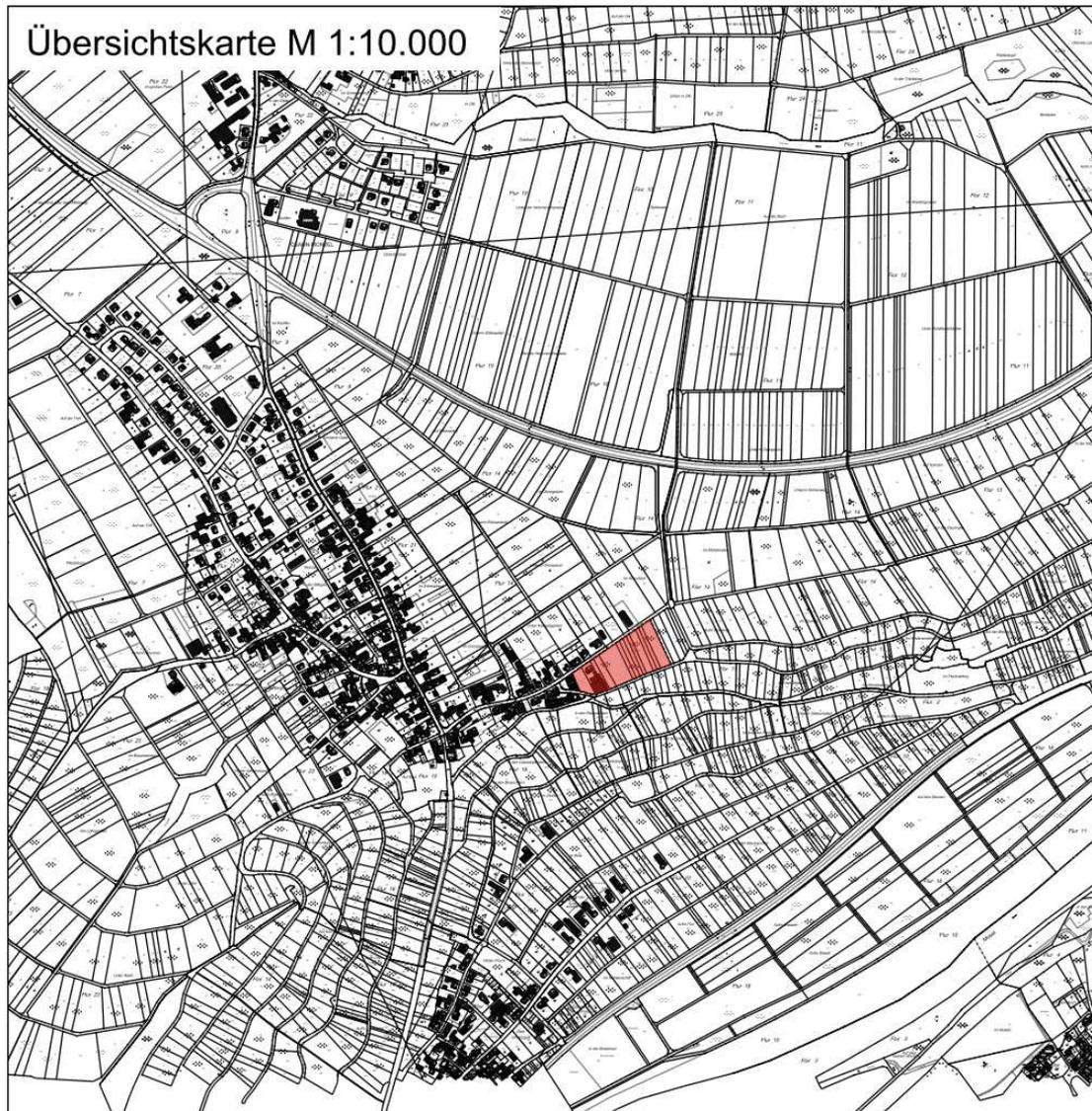
## 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation



### 2.1 Gebietsabgrenzung / Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Distrikt „Auf Zalzett“ in der Gemarkung Monzel, Flur 14 und umfasst die Parz. 145 tw. (Fahrweg), 151 bis 158 und 161 bis 165 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,25 ha zwischen dem Noviander Weg und einem südöstlich gelegenen Wirtschaftsweg. Die Flächen des Plangebietes sind derzeit bereits teilweise Teil der Ortslage Monzel bzw. grenzen unmittelbar an die vorhandene Ortslage an. Die Parzellen 163 und 164 sind bereits bebaut (Betrieb Fa. Vinosseum)

Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen entsprechend der Eingriffsbilanzierung befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Monzel (Flur 19, Parz. 65, 68 und 70).



## 2.2 Topographische Verhältnisse

Der Planungsbereich liegt auf dem linksseitigen Höhenrücken des Moseltales, welcher sanft mit etwa 4 % Neigung von 178,00 m üNN auf ca. 174,00 m üNN nach Norden hin abfällt. Er reicht bis an die Hangkante des relativ steil (ca. 39 %) nach Süden zur Mosel hin abfallenden Weinberge heran.

## 2.3 Bestehende Nutzungsverhältnisse

Auf den der Ortslage Monzel zuzurechnenden Parzellen Nr. 163 bis 165 (Flächen nach § 34 BauGB) findet derzeit bereits in Verbindung mit Landwirtschaft eine gewerbliche Nutzung des Weinbau- und weinverarbeitenden Betriebes Fa. Vinosseum, Dienstleistungsunternehmen in Wein, Saft und Spirituosen, Osann-Monzel statt. Auf diesen Grundstücksflächen ist eine Erweiterung der baulichen Nutzungen nach § 34 BauGB möglich. Das Grundstück Nr. 165 wird vom Betrieb Vinosseum derzeit als Lagerfläche und als Wendemöglichkeit für LKW- An- und Ablieferverkehr genutzt.

Die angrenzenden (Außenbereichs)-Parzellen 151 bis 158 und 161 bis 162 sowie die weiteren Umgebungsflächen werden derzeit als Weinanbaufläche intensiv genutzt. Bei dem in das Plangebiet einbezogenen gemeindeeigenen Fahrweg in Verlängerung des Noviander Weges (Parz. 145 tw.) handelt es sich derzeit um einen gemeindlichen Wirtschaftsweg.

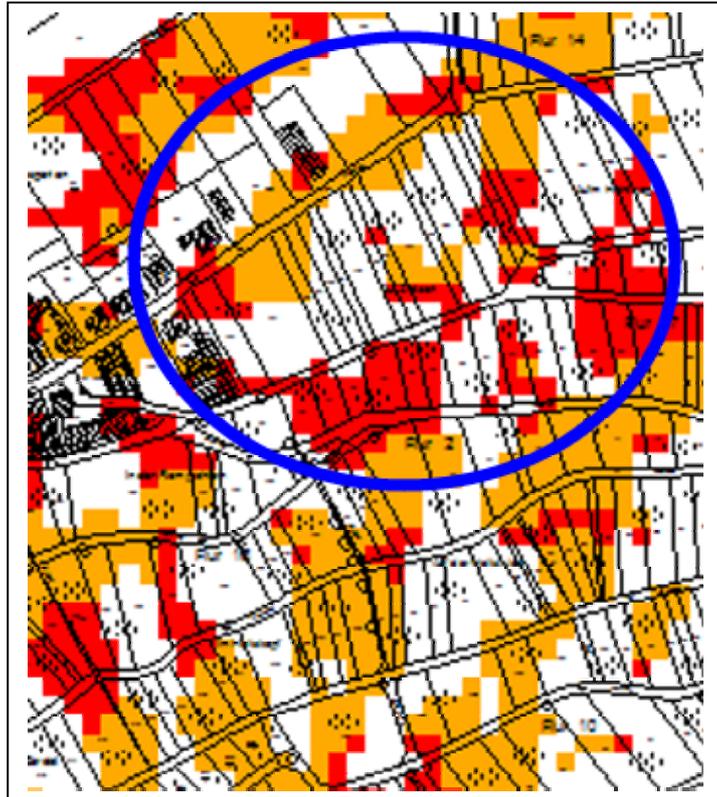
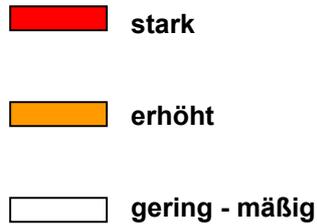
## 2.4 Boden- und Baugrundverhältnisse

Der Planungsraum ist geprägt von tiefgründigen Terrassenschotter, die mit Löß überdeckt sind, aus Altschlingen bzw. Nebenflüssen der Mosel stammend und bis an die Hangkante reichen, wo sie in devonischen Tonschiefer bzw. Bänderschiefer übergehen, der bis ins Moseltal hinabreicht. Die Terrassenschotter eignen sich grundsätzlich als Baugrund. Die erforderlichen Bodenkenneiwerte sind im Rahmen der Genehmigungsplanung durch ein qualifiziertes Baugrundgutachten noch festzustellen. Es ist mit einer mittleren bis großen Wasserdurchlässigkeit zu rechnen, was einer Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers zum Ausgleich der Flächenversiegelung zu gute kommt.

Aufgrund des Hinweises des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Geologischer Dienst, Mainz im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB, dass im Hanggelände unterhalb des Plangebietes Anzeichen für eine großräumige Rutschungsproblematik vorlägen, deren mögliche Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu überprüfen seien, erfolgte im Verfahren eine Abklärung möglicher Naturprozesse, die für die Planung von Bedeutung sein können. Hierzu wurde die bereits im Jahre 2006 für den Bereich der Ortslagen Osann und Monzel sowie der angrenzenden Flächen durchgeführte sog. „Ladwein-Kartierung“ herangezogen. Dieses Verfahren analysiert anhand der Morphologie die Wahrscheinlichkeit etwaiger zukünftiger Naturprozesse, wie z.B. Hangrutschungen. Durch bereits in der Vergangenheit abgelaufene Prozesse und den damit einhergegangenen Veränderungen lassen sich Rückschlüsse auf mögliche zukünftig ablaufende Prozesse in Zusammenwirkung mit oberflächen- oder oberflächennahen Wasserbewegungen ziehen.

Die konkrete Überprüfung der durchgeführten Kartierung für den Bereich des Plangebietes und der Umgebung erfolgte durch das Planungsbüro Max & Reihnsner, Wittlich in Zusammenarbeit mit der die Kartierung erstellenden Firma Geoka – Gesellschaft für geomorphologische Kartierungen und Gutachten – mbH & Co. KG, Wissenschaftspark Trier, Jakob-Schwarzkopf-Str. 35, 54296 Trier.

Die Überprüfung hat ergeben, dass in den Bereichen unterhalb der moselseitigen Hangkante, also außerhalb des Plangebietes, Rutschungspotentiale vorhanden sind. Diese sind in die von Geoka vorgeschlagenen Risikoklassen 1 (stark) und 2 (erhöht) einzustufen. Die vorgesehene Bebauung findet jedoch auf der dem Moseltal abgewandten Seite in ausreichendem Abstand zur gefährdeten Hangkante statt. Für diesen Bereich hat die Geoka-Analyse kein erhöhtes Gefährdungspotential ausgewiesen.

**Ladweinkarte - Naturprozesse**

Aufgrund der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zusätzlich ein Gutachten zur Geomorphologie in Auftrag gegeben. Die Untersuchung nach dem GeoSPIRS-Verfahren kommt zu folgendem Ergebnis:

**Zusammenfassung:**

**Die geplanten Bauvorhaben befinden sich auf einer schwach geneigten Schotterterrasse mit leichtem nach Norden hin von den steilen Moselhängen wegführendem Gefälle. Sie haben keinen Einfluss auf die in der Ladweinkarte ausgewiesenen Gefährdungsbereiche der Moselsteilhänge. Dem im Baufeld ausgewiesenen kleineren Gefährdungspotential kann mit entsprechenden ingenieurtechnischen Maßnahmen bei Errichtung der Gebäude begegnet werden.**

**Die Gebäude selbst sollten mithilfe einer gezielten Baugrunduntersuchung und der dazugehörigen ingenieurgeologischen Beratung gegründet werden, um größtmögliche Sicherheit zu erhalten.**

(Siehe Stellungnahme Gutachten Ladwein):

Um den Anforderungen an die geologischen Verhältnisse zu genügen, hat die Gemeinde in die textlichen Festsetzungen den Hinweis aufgenommen, dass zur ausreichenden Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteile die Erstellung von Baugrundgutachten empfohlen wird.

## 2.5 Vorhandene Umgebungsbebauung

Die vorhandene Umgebungsbebauung setzt sich entlang des Noviander Weges aus weinbaubetrieblichen Lagerflächen und Hallen sowie tlw. bis zu 3-geschossigen Wohnhäusern aus den 70 – 80iger Jahren zusammen, deren Architektur eher durch Zweckmäßigkeit bestimmt ist. Die Dachformen reichen von Walm- über Krüppelwalm bis zu steil und flach geneigten Satteldächern, deren Farbe der Eindeckung durchweg dunkel ist. Die Firsthöhen der Wohngebäude reichen bis zu ca. 13 m über Geländeoberkante (GOK).

## 2.6 Altlasten

Für das Plangebiet und die externen Kompensationsflächen sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. Der Ortsgemeinde Osann-Monzel sind ebenfalls keine Altlasten bekannt.

## 3. Planungsalternativen

### 3.1 Alternativenprüfung allgemein

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollen im Rahmen der Abwägung durch die Träger der Planungshoheit auch **vernünftige anderweitige Planungsmöglichkeiten** geprüft werden. **Eine generelle Verpflichtung zur Planung von räumlichen oder inhaltlichen Alternativen besteht bei der Bauleitplanung jedoch nicht** (vgl. hierzu Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1, Seite 167).

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) führte in seiner Entscheidung vom 28.08.1987 - Az.: 4 N 1.86 hierzu aus, dass der **Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein könne, wenn Alternativen „nahe liegen“**. In Betracht kommen nach Auffassung des BVerwG Alternativen, die **„die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind“**. Es genüge, in Betracht kommende Alternativen in den Abwägungsvorgang einzubeziehen; **in welcher Form, hänge vom Einzelfall ab** (vgl. hierzu Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1, Seite 165).

Jedoch sind **Alternativen faktisch ausgeschlossen**, falls z.B. ein Investor aus finanziellen, betrieblichen oder sonstigen Gründen nur zur Realisierung des von ihm vorgeschlagenen Konzepts bereit ist (**Projektbezogener Bebauungsplan**). Würde eine andere Alternative von der Gemeinde geplant, bestünde die Gefahr, dass diese nicht realisiert würde und damit zur Erreichung des Planungszieles ungeeignet wäre. **Sofern Rechtsgründe der vorzeitigen Bindung nicht entgegenstehen, kann in solchen Fällen auf die Heranziehung von Alternativen verzichtet**

**werden** (vgl. hierzu Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1, Seite 174) und die Entscheidung des BVerwG vom 28.08.1987 - 4 N 1.86.

**Vorliegend wurden** von der Ortsgemeinde Osann-Monzel als der Trägerin der Bebauungsplanung **trotzdem frühzeitig naheliegende Alternativen** auf der Grundlage der speziellen Anforderungsprofile der Projektträger und der städtebaulichen Interessen **geprüft**. Diese Prüfungen wurden aufgrund Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Planoffenlage) erweitert. Hierbei waren von der Öffentlichkeit vorgebrachte Standorte außerhalb des Gebietes der Ortsgemeinde Osann-Monzel als generell ungeeignet auszuschneiden.

### **3.2 Alternativen zum geplanten Dorfgebiet (MD)**

Die Fläche ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des auf den angrenzenden Flächen (Bereich gem. § 34 BauGB, Grundstücke Parz. 163 bis 165) tätigen Betriebes Vinosseum Ltd., Noviander Weg 20, Osann-Monzel zu überplanen, soweit dem Betrieb nicht bereits für einen Teil seiner derzeitigen Betriebsaktivitäten, z.B. für den ausgeübten Weinbau und von diesem mitgezogene Nutzungen eine Bebauung der Flächen über eine Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht werden könnte.

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum des Betriebes bzw. der Geschäftsführung, so dass die Überplanung betriebsfremder Eigentumsflächen vermieden werden kann.

Für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ist es sinnvoll, ein reibungsloses Zusammenwirken der Betriebsteile und der Betriebsabläufe zu gewährleisten. Dies ist auf den unmittelbar angrenzenden Erweiterungsflächen am ehesten zu bewerkstelligen.

Besondere Restriktionen auf der Fläche sind nicht erkennbar. So ist die Fläche aufgrund ihrer Topographie geeignet und derzeit bereits teilweise (durch die öffentliche Wegefläche Noviander Weg) erschlossen. Der Standort bietet auch Erschließungsvorteile hinsichtlich der Wasserversorgung, der Beseitigung des Abwassers bzw. der Beseitigung des unbelasteten Oberflächenwassers, da im Noviander Weg bzw. dem sich anschließenden Wirtschaftsweg Abwasser- und Oberflächenwasserkanäle der VG-Werke Wittlich-Land genutzt werden können.

Die geplante Zufahrt über die Gemeindestrasse „Noviander Weg“ und in der Folge über die Moselstrasse (Ortsdurchfahrt, K 53) ist geeignet, den infolge der durch die Planungen ermöglichten Bauungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu bewältigen. Hierzu wird auf die Darlegungen und Erläuterungen in den Ziffern 7.2.1 und 7.2.2 verwiesen.

Der an das geplante Dorfgebiet angrenzende Bereich der Ortslage Monzel ist aufgrund der dort ausgeübten Nutzungen gleichfalls als Dorfgebiet zu qualifizieren, so dass aufgrund der vorhandenen Betriebsstruktur und der getroffenen Planfestsetzungen ein Nutzungskonflikt mit den vorhandenen Bauungen und Nutzungen nicht zu erwarten ist.

Zum gewählten Standort ist außer dem Verzicht auf die Planung (Nullvariante) keine vernünftige Alternative ersichtlich. Aufgrund des konkreten Antrages der Fa. Vinosseum Ltd. und der dort dargelegten Betriebserweiterungsabsichten auf eigenen Flächen ist der Verzicht auf die Planung für die Gemeinde keine vernünftige Alternative. Zu der von der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Alternative „Innenbereichsfläche“ (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenes Grundstück Nr. 165) ist auf die bereits in Kap. 2.3 dargelegte bestehende Nutzung der Fläche hinzuweisen.

### 3.3 Alternativen zum geplanten Sondergebiet (SO)

Die **Anforderungen** an die Fläche oder einen alternativen Standort sind wie folgt zu beschreiben:

1. Wegen vorgegebener und zu beachtender Betriebsabläufe ist eine Überwachung der Analysegeräte zur Abendzeit bis ca. 23 Uhr und an Wochenenden durch den Betriebsinhaber bzw. dessen Familie erforderlich, welches eine **wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit am Standort** erfordert.
2. Das Vorhaben erfordert eine **zusammenhängende Betriebsfläche** in etwa der am Standort Novianer Weg gewählten Grössenordnung, hier **ca. 6.000 m<sup>2</sup>**, auch aus städtebaulichen Gründen zur angemessenen Einbindung des Betriebsgebäudes und zur Herstellung der erforderlichen Funktions- und Bewegungsflächen.
3. Der Standort muss sich aufgrund seiner **Topographie** eignen, ein steiles bis sehr hängiges Gelände wäre als Standort - besonders aus wirtschaftlichen Gründen - nur bedingt geeignet.
4. Die **Erschließung** des Standortes muss mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand darstellbar sein.
5. Bei einer **Anbindung eines Standortes an ein vorhandenes Straßennetz** muss dieses geeignet sein, den zu erwartenden zusätzlichen **Verkehr** zu bewältigen.
6. Die **Verfügbarkeit** der Flächen am Standort ist zu gewährleisten. Grundsätzlich sind bei der Standortwahl private Eigentumsflächen zu schonen.
7. **Akzeptanz** des Standortes seitens des Investors muss gegeben sein.
8. Aufgrund Betriebstätigkeit und Betriebsphilosophie, hier Dienstleister für den Weinbau und für den Wein- und Spirituosenhandel, ist eine **Lage in einer Weinbaulandschaft** und ein entsprechender Zusammenhang mit „Weinbau“ (Weinbauambiente) **förderlich** und **zweckmäßig**.

Aufgrund der Anforderungen zu den Punkten 1, 7 und 8 scheidet ein Standort in einer rein gewerblich geprägten Fläche daher aus. Wegen der Art des Betriebes und der damit verursachten Art der baulichen Nutzung ist eine Integration des Betriebes oder eine Anlagerung desselben in/an ein Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder an ein Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO möglich. Einem Standort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage

oder in einem bereits entwickelten Bereich ist aus dem Grundsatz der möglichsten Schonung des Außenbereiches hierbei der Vorzug einzuräumen.

#### **Eignung des Standortes Noviander Weg in Bezug auf die oben genannten Anforderungen:**

1. Am Standort kann eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgebäude ermöglicht werden.
2. Die am Standort Noviander Weg gegebene Flächengröße ist auch unter Berücksichtigung einer positiven Betriebsentwicklung ausreichend.
3. Der Standort eignet sich infolge seiner Topographie, da es sich um nur leicht geneigtes Gelände handelt (siehe auch Erläuterungen in Ziffer 2.2).
4. Der Standort kann durch Verlängerung der öffentlichen Gemeindestrasse „Noviander Weg“ erschlossen werden und bietet Erschließungsvorteile, da sich im Noviander Weg bzw. in dem in Verlängerung befindlichen Wirtschaftsweg bestehende Abwasser- und Oberflächenwasserkanäle der VG-Werke Wittlich-Land befinden, die mitbenutzt werden können.
5. Die geplante Zufahrt über die Gemeindestrasse „Noviander Weg“ und in der Folge über die Moselstrasse (Ortsdurchfahrt, K 53) ist geeignet, den infolge der durch die Planungen ermöglichten Bebauungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu bewältigen. Hierzu wird auf die Darlegungen und Erläuterungen in Ziffer 7.2.1 und 7.2.2 verwiesen.
6. Die Verfügbarkeit der Flächen des Plangebietes ist durch Vorverträge des Investors bereits geklärt, d.h., es werden nur Privatflächen - also quasi „investoreneigene Flächen“ - überplant, deren Verfügbarkeit bereits feststeht. Hierdurch können Eingriffe auf Eigentumsflächen von sonstigen privaten Eigentümern vermieden werden. Die Erweiterung der öffentlichen Erschließung ist ausschließlich auf gemeindeeigenen Grundstücksflächen möglich (Fahrweg Parz. 145 tw.).
7. Die Gebietsausweisung wurde vom Investor beantragt, daher hat der Standort eine hohe Akzeptanz seitens des Investors.
8. Der Standort befindet sich am Rande der Ortslage mit unmittelbarem Bezug zu einer Weinbaulandschaft.

Am Standort erfolgt unter Berücksichtigung des geplanten Dorfgebietes eine Anlagerung an die vorhandene Bebauung des Noviander Weges im Ortsteil Monzel, die aufgrund der vorhandenen Nutzungen den Charakter eines Dorfgebietes gemäß § 5 der BauNVO aufweist. Gemäß den vorherigen Ausführungen ist eine Anlagerung des geplanten Betriebes an Dorfgebietsflächen gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder an Mischgebietflächen gemäß § 6 der BauNVO wegen der vergleichbaren Art der baulichen Nutzung sinnvoll, soweit nicht auf bereits entwickelte Flächen mit vergleichbarer Eignung zurückgegriffen werden kann.

Am Standort Noviander Weg erfolgt eine Einbeziehung in bestehende bauliche Vorbelastungen. So befinden sich nördlich des „Noviander Weges“ direkt gegenüber dem geplanten Dorfgebiet und dem geplanten Sondergebiet bereits privilegierte landwirtschaftliche Bebauungen (landwirtschaftliche Schuppen und Lagergebäude).

Die Möglichkeiten eines **alternativen Standortes** in der Ortslage Osann-Monzel wurden geprüft. Die Prüfung möglicher Planalternativen wurde von der Öffentlichkeit in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB angeregt.

Die Gemeinde verfügt über keine geeigneten **gemeindeeigenen Flächen**, die eine Bebauung gemäß den Zielvorstellungen und Anforderungen des Investors zulassen.

Am Ende der Strasse „Am Forstweg“ im Ortsteil Monzel ist eine **private** Erschließung von Wohnbauflächen auf einer **Fläche** mit einer in etwa der für das Sondergebiet benötigten Grösse geplant, der jedoch ebenfalls zur Schaffung des Planrechtes eine Bebauungsplanung vorzuschalten ist. Hierzu hat die Gemeinde am 19.02.2008 bereits einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Die städtebauliche Entwicklung soll in diesem Gebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zulassen. Dieses Ziel stimmt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht mit dem Vorhaben „Sondergebiet“ überein, da Planungsziel der Gemeinde nicht die Zulassung einer allgemeinen wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeit ist.

Weiterhin stehen der angestrebten Bebauung der vorgenannten Fläche im Forstweg der Flächenzuschnitt, die Existenz einer 110 kV-Freileitung sowie die vom Investor benötigten Gebäudeabmessungen und die benötigte Gebäudehöhe von ca. 13 m für das Institutsgebäude den vorhandenen Wohnbebauungen im angrenzenden Bereich „Unter der Treff“ entgegen.

#### Lageplan Alternativstandort „ Am Forstweg“



**Von der Öffentlichkeit** im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **vorgebrachte Flächenalternativen** wurden von der Gemeinde u.a. aus folgenden Gründen als nicht geeignet angesehen:

a. **Bestehendes Gewerbegebiet „Am Weissenstein“**

Im vg. Gewerbegebiet waren bereits zur Verfahrenseinleitung keine freien Flächen mehr vorhanden.

b. **Erweiterung Gewerbegebiet „Am Weissenstein“**

Die Gemeinde hat u.a. in der jüngsten Vergangenheit mehrfach versucht, Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Weissenstein“ zu erwerben. Dies ist jedoch an der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gescheitert. Insofern war zum Prüfungszeitpunkt eine Flächenverfügbarkeit für diese vorgebrachte Flächenalternative nicht gegeben. Eine **Vorratshaltung für Gewerbe** darf die Gemeinde mangels besonderer Funktionsausweisung "Gewerbe" im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (RRÖP) im übrigen nicht betreiben.

c. **Fläche am Ortseingang Monzel zwischen K 53 und L47 (Grundstück Gem. Monzel, Flur 9, Parz. 46/2)**

Die Fläche steht wegen Eigenbedarf des Eigentümers nicht zur Verfügung (geplantes privilegiertes Bauvorhaben).

Etwaige **Sonstige Flächen** in Bezug auf die vorher beschriebenen Anforderungen auf dem Gebiet der Gemeinde waren zum Prüfungszeitpunkt nicht ersichtlich. Im Rahmen der durchgeführten **Alternativenprüfung**, die aufgrund der Anregungen aus der Offenlage weiter vertieft wurde, ergaben sich keine offensichtlichen Hinweise auf mögliche Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung auf der Gemarkung Osann-Monzel.

Gemäß den vorherigen Ausführungen sind zum gewählten Standort im Novianer Weg keine geeigneten Alternativen ersichtlich. Daher bliebe lediglich der Verzicht auf die Planung (Nullvariante). Dem im Verfahren von der Öffentlichkeit angeregten vollständigen Verzicht auf die Planung ist die Gemeinde aufgrund des konkreten Antrages des Institutes Heidger, Kesten und der dort dargelegten Absichten zur Betriebsansiedlung nicht gefolgt.

## **4. Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planungen**

### **4.1. Übergeordnete Planungen**

#### **Im Entwurf LEP IV**

- ländlicher Raum
- dünn besiedelter Raum
- bedeutender historischer Kulturlandschaftsraum der Mittelmosel
- bedeutsamer Erholungs- und Erlebnisraum Moseltal
- Leitbild Weinbaulandschaft

#### **Rechtsverbindlicher Regionaler Raumordnungsplan (ROP 1985/1995)**

- besondere Funktionen „Landwirtschaft“ und „Erholung“
- Vorranggebiet Landwirtschaft / Weinbau
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr

#### **Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu)**

- besondere Funktionen „Landwirtschaft“ und „Erholung“
- Vorranggebiet Landwirtschaft / Weinbau
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr
- Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz, Schwerpunkt Landschaftsbild
- Regionaler Grünzug Moseltal

Weitere Vorbehalte bzgl.

- Arten- und Biotopschutz
- Grundwasser
- Hochwasser

bestehen nicht.

Vor Fassung der Aufstellungsbeschlüsse hat die Prüfung auf Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 18 LPIG stattgefunden.

Das Ergebnis wurde mit Schreiben der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.3.2008, Az.: 40.501.2.3-11 bekannt gegeben und ist in die weiteren Planungen eingeflossen.

Die Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben im Bebauungsplan wird in den weiteren Kapiteln dargelegt (vgl. insbes. Ziffer 4.3.3 „Belange der Landwirtschaft“, Ziffer 7.1 „Städtebauliches Konzept“, Ziffer 7.9 „Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen“ sowie Begründung, Teil 2, „Umweltbericht“).

Der vorgesehene Bebauungsplan erfüllt die Forderung des BauGB § 1(5) nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bzgl. der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche auf

ortsnahe Arbeitsplätze und Sicherung von Wertschöpfung. Die Struktur der vorgesehenen Nutzungen (Weinverarbeitung, Gastronomie, Weinanalyse) fügt sich in die bereits in der Gemeinde vorhandene Weinbauthematik ein.

### **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Moselgebiet zwischen Schweich und Koblenz".
- Im Landschaftsplan sind als Entwicklungsziele die Eingrünung des Ortsrandes und der Erhalt der Kulturlandschaft (Weinbau) genannt. Diese Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden mit Inkrafttreten der im Verfahren befindlichen 3. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes überholt sein und durch die fortgeschriebene Darstellung des FNP ersetzt (vgl. hierzu Kap. 1).
- In der Biotopübersichtskartierung von Rheinland-Pfalz sind keine Biotop im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erfasst.
- Das Plangebiet befindet sich mindestens 600 m nördlich eines Teiles des FFH-Gebietes "Mosel" (5908-301), das einen Teil des rechten Moselufers und der Aue einschließt.
- Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Jedoch befindet sich das Plangebiet im IBA-Gebiet "Moseltal und unteres Sauerthal". Die zu schützende Art stellt der Uhu dar.
- Wasserrechtliche oder sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

## 4.2 Bauleitplanung

### 4.2.1 Flächennutzungsplan



Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes 2006 (Stand 14.7.2006)

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, sind die Flächen des Plangebietes im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2006 als "gemischte Bauflächen" (ca. 0,26 ha, Bereich gemäß § 34 BauGB) und als "Flächen für die Landwirtschaft" (ca. 0,99 ha) dargestellt. Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ ist mit der Kennzeichnung "Entwicklung zu Flächen für Streuobst/Halboffenland oder Sukzession/Wald" bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Weinanbaufläche überlagert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (zum Stand des Verfahrens vgl. Kap. 1).

### 4.2.2 Bebauungspläne

Bebauungspläne wurden für das Plangebiet bisher nicht aufgestellt.

### **4.3 Sonstige Planungen und zu beachtende Belange**

#### **4.3.1 Wasserversorgungs-Hauptleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel (ZWEM)**

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung der Ortsgemeinde Osann-Monzel und Kesten verläuft innerhalb des Noviander Weges und des Fahrweges Parzelle 145 eine Hauptleitung DN 200 des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel. Die Leitung ist durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

Der ZWEM hat im Verfahren mitgeteilt, dass bei Ausbaumaßnahmen die erforderlichen Sicherheitsabstände von mind. 1,50 m links und rechts der Leitung einzuhalten sind.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände für die in der gemeindlichen Wegeparzelle Nr. 145 (Fahrweg) befindliche Hauptleitung DN 200 des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel können im Zuge evtl. Ausbaumaßnahmen an der gemeindlichen Wegefläche eingehalten werden. Die Wegefläche wird sich auch nach evtl. Ausbaumaßnahmen im Eigentum der Ortsgemeinde Osann-Monzel befinden. Eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem ZWEM erfolgt im Rahmen der sich an das Planverfahren anschließenden konkreten Erschließungsmaßnahmen.

Besondere Festsetzungen zum Schutze der Leitung sind daher im Bebauungsplan nicht zu treffen.

#### **4.3.2 Kulturdenkmäler / Schutzobjekte**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine archäologischen Kulturdenkmäler oder erdgeschichtliche Denkmäler (Fossilien) bekannt.

Da bei den im Zuge von Baumaßnahmen zu erwartenden Erdbewegungen oft nicht bekannte archäologische Denkmäler angeschnitten und aus Unkenntnis zerstört werden, wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Funde gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier unverzüglich anzuzeigen sind.

Sonstige Schutzobjekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### **4.3.3 Belange der Landwirtschaft**

Die von der Planung betroffenen Weinbergsflächen befinden sich derzeit bereits - soweit dies den Teil des geplanten Dorfgebietes betrifft - im Eigentum der Investoren.

Für den Bereich des Sondergebietes wurden durch den Investor bereits Vorverträge zum Ankauf der Grundstücke abgeschlossen. Aufgrund der damit von den betroffenen privaten Grundstückseigentümern bekundeten Verkaufsbereitschaft ist ersichtlich, dass es aus dem hiermit

verbundenen Flächenverlust nicht zu Nachteilen für die betroffenen Landwirte/Winzer kommt. Die im Dorf- und Sondergebiet geplanten Betriebe ergänzen zudem das Angebot für die Weinbaubetreibenden Betriebe, da sie Dienstleistungen für den Weinbau (Weinverarbeitung / Weinanalyse) vor Ort anbieten.

Die Landwirtschaftskammer Trier hat im Rahmen der Behördenbeteiligung in ihrer Stellungnahme vom 20.11.2008 mitgeteilt Zitat: *„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche von insgesamt ca. 1,25 ha überplant, davon ca. 0,93 ha derzeitige Weinbauflächen. Die überplanten Flächen sind insgesamt im Eigentum der Investoren bzw. durch Vorverträge für diese Investoren gesichert. Durch die Überplanung und den Flächenverbrauch werden dementsprechend keine weiteren Weinbaubetriebe betroffen. Der Flächenverbrauch insgesamt führt u.E. nicht zu einer merklichen Einschränkung des Weinbaus der gesamten Gemeinde, so dass wir dieser Planung im Grundsatz zustimmen.“* Zitatende

Weiterhin hat sie angeregt, die Festsetzungen zu den vorgesehenen Bepflanzungen auf den Ausgleichsflächen A2.2 und A2.3 so anzupassen, dass diese den Anforderungen des § 46 Nachbarrechtsgesetz gegenüber weinbaulich genutzten Parzellen genügen.

Im Rahmen der Abwägung ist die Gemeinde der Anregung gefolgt und hat die maßgebenden Textfestsetzungen unter Pkt. IV Nr. 2 + 3 angepasst und ergänzt.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit im Verfahren der Offenlage wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung in Bezug auf die Abschattung angrenzender Weinbauflächen untersucht. Der Gutachter, Prof. Heinemann von der Universität Trier kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Reduktion der Globalstrahlung in einem 20 m breiten Streifen außerhalb des Plangebietes (Weinbaufläche) in der Tagessumme 2 – 3 % beträgt. Die Reduktion der direkten solaren Strahlung beträgt in der Tagessumme 3 – 5 %. Über den 20 m Streifen hinausgehende Auswirkungen durch Abschattung werden als sehr gering bezeichnet.

Aufgrund der vorgenommenen Anpassung der Planung in Bezug auf die Baufenster und die Grenzabstände der Bepflanzung hält die Gemeinde in der Abwägung die verbleibenden Auswirkungen auf die Erntequalität für nicht erheblich.

Von der Landwirtschaftskammer und von der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass Nachteile für die Landwirtschaft entstehen könnten, da aufgrund der Planung die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Luftfahrzeugen in der Nähe des Plangebietes nicht mehr zulässig sei. Gem. der 'Richtlinie für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Luftfahrzeugen' der Biolog. Bundesanstalt für Land- und Fortwirtschaft der BRD dürfen Pflanzenschutzmittel innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 50 m zu gefährdeten Objekten nicht ausgebracht werden, jedoch kann gem. Nr. 10.1c der Richtlinie ein geringerer Abstand als 50 m mit dem Betroffenen vereinbart werden. Die Gemeinde hat daher vor Satzungsbeschluss die grundbuchlich abgesicherte Zustimmung der Eigentümer des Plangebietes erwirkt, dass auf den an die ausgewiesenen Bauflächen angrenzenden Weinbergsflächen des Schutzbereiches weiterhin Pflanzenschutzmittel durch Hubschraubereinsatz aufgebracht werden dürfen.

#### **4.3.4 Auswirkung auf den Tourismus**

Durch das Plangebiet führt ein Rad- und Wanderweg mit überörtlicher Bedeutung (Moselhöhenweg), der auch Teil des Jakobsweges (Pilgerweg) ist. Dieser Rad- und Wanderweg nutzt die Trasse des Novianderweges in der Ortslage. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist der Ausbau des Novianderweges im Anschluss an die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße notwendig (vgl. Ziffer 7.2.1). Die gemischte Nutzung des Novianderweges als Erschließungsstraße und als Rad-, Wander- und Pilgerweg verlängert sich damit um ca. 150 m. Der Rad-, Wander- und Pilgerweg kann in seiner jetzigen Lage beibehalten werden, insoweit ist seine Funktion als "Infrastruktureinrichtung" nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der von der Ortsgemeinde im Rahmen der Abwägung aller Belange festgelegten Maßnahmen zum größtmöglichen Schutz des Landschaftsbildes (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) und der Lage der geplanten Bebauung in unmittelbarem Anschluss an die Ortslage ist nicht davon auszugehen, dass die touristische Attraktion der Rad-, Wander- und Pilgerwege, die touristische Attraktivität der Gemeinde bzw. der Moselregion in ihrer Gesamtheit erheblich beeinträchtigt wird.

### **5. Umweltbelange / Umwelterheblichkeit**

Siehe Teil 2: Umweltbericht

### **6. Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung**

Siehe Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.3 sowie ergänzend zu den unter der dort benannten Anforderung LA 3.1 (Breite ausgewiesener Bepflanzungsflächen) die Begründung in Ziffer 7.9 „Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen“.

### **7. Planung**

#### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen

MD-Gebiet

- Weinbau und landwirtschaftliche Abfindungsbrennerei
- Betriebserweiterung Weinverarbeitung
- Gastronomie und Beherbergung

- (vermietetes) Wohnen

#### Sondergebiet

- Institut für Wein- und Lebensmittelanalytik
- betriebliches Wohnen in Zuordnung zum Institut für Wein- und Lebensmittelanalytik

Die geplanten Nutzungen dienen u.a. den in dem derzeit rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan festgelegten bzw. den in dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes vorgesehenen Zielen, insbesondere der für die Ortsgemeinde festgelegten/vorgesehenen besonderen Funktion Landwirtschaft, indem sie dem bestehenden Weinbaubetrieb die Möglichkeit der Existenzsicherung bzw. einer Erweiterung geben und somit auch den Fortbestand des regionalen Weinbaus sichern.

Das Institut Heidger ist ein etabliertes Unternehmen, welches seit vielen Jahren Dienstleistungen für die Weinbaubetriebe sowohl regional als auch überregional in Bezug auf Qualitätssicherung ausführt und dient somit ebenfalls, wenn auch indirekt, dem Erhalt der besonderen Funktion Landwirtschaft. Darüber hinaus hilft es den regionalen Betrieben ihre Wettbewerbssituation gegen überregionale Mitbewerber zu stärken.

Mit dem Bebauungsplan soll die Steuerung der zur Realisierung benötigten baulichen Anlagen landschaftsangepasst und aus der vorhandenen städtebaulichen Situation organisch weiterentwickelt erfolgen.

Die für die betrieblichen Anforderungen benötigten Baukörper werden so an die topographischen Gegebenheiten angepasst, dass sie sowohl dem Anspruch eines modernen Betriebes auf eine zeitgemäße moderne Architektur, als auch den berechtigten Forderungen zum Erhalt des Landschaftsbildes Rechnung tragen.

Die topographischen Verhältnisse mit dem sanft von der moselseitigen Hangkante nach Norden abfallenden Gelände ermöglicht eine höhengestaffelte Bebauung, so dass die geplanten größeren betrieblichen Baukörper aus moseltalseitiger Sicht schonend in das Landschaftsbild eingepflanzt werden können.

Aus der Untersuchung der Sichtbeziehungen aus dem Moseltal beidseitig der Mosel zur geplanten Bebauung, der Analyse der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie der konkreten baulichen Erfordernisse für die geplanten Betriebe unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Gegebenheiten haben sich die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen ergeben (vgl. Ziffer 7.6), die eine Anpassung der geplanten Bebauungen an die bereits vorhandene Bebauung des Ortsrandes gewährleisten.

Im Bereich des SO-Gebietes wird durch die zur Moselseite hin vorgesehenen, vorgelagerten Wohnbebauung mit 2-Einfamilienwohnhäusern und gegliederten Fassaden sowie regionaltypisch geeigneten Dachformen und –materialien der dahinter geplante, betriebliche Gebäudekomplex weitgehend abgeschirmt. Um dem geplanten Betrieb auf dem SO-Gebiet die Möglichkeit zu geben, seinen Repräsentationsverpflichtungen gerecht zu werden, werden die bauordnungsrechtlichen

Festsetzungen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Die getroffenen Festsetzungen tragen den naturschutzrechtlichen Anforderungen in ausreichendem Maße Rechnung.

Die Abgrenzung der Gebäude zur freien Landschaft des Moseltales und zum östlichen Außenbereich erfolgt durch Festsetzung von privaten Pflanzmaßnahmen in besonders festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes, deren tatsächliche Durchführung und deren dauerhafter Erhalt über Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert wird (siehe Ziffer 7.9).

Weiter soll mit dem Bebauungsplan die Steuerung der zur Realisierung benötigten baulichen Anlagen im Sinne einer landschaftsangepassten und organischen Siedlungsentwicklung erfolgen.

Die geplante Bebauung soll sich weitgehend an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren.

Das unmittelbar an den Ortsrand angrenzende Teilgebiet (Bereich nach § 34 BauGB) soll in die Planung einbezogen werden, um mittels Festlegung von Baugrenzen eine städtebaulich erwünschte "Gliederung" der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen zu erreichen.

## **7.2 Erschließung**

### **7.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über das vorhandene überörtliche Straßennetz (K 53), sowie die vorhandenen Gemeindestraßen. Der „Noviander Weg“ ist bereits bis ca. zur Mitte des geplanten MD-Bereiches ausgebaut. Bis zum geplanten Anschluss des SO-Bereiches sind noch ca. 60 m Straße auf dem vorhandenen, sich an die öffentliche Gemeindestrasse anschließenden, gemeindeeigenen Wirtschaftsweg (Parz. 145, Fahrweg) herzustellen. Am östlichen Ende des Plangebietes wird eine Wendemöglichkeit für PKW und Müllfahrzeuge als öffentliche Verkehrsfläche geschaffen (siehe Planurkunde).

Die Gemeinde wird diesen Abschnitt des derzeitigen Wirtschaftsweges dem öffentlichen Verkehr widmen, so dass die öffentliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Bei Wegebaumaßnahmen ist die innerhalb des Noviander Weges und des Fahrweges Parzelle 145 verlaufende Wasserversorgungs-Hauptleitung DN 200 des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel (ZWEM) zu beachten (vgl. Ziffer 4.3.1). Der ZWEM hat im Verfahren mitgeteilt, dass bei Ausbaumaßnahmen die erforderlichen Sicherheitsabstände von mind. 1,50 m links und rechts der Leitung einzuhalten sind. Baumaßnahmen an den vg. gemeindlichen Wegen sind mit dem ZWEM abzustimmen.

Die öffentliche Erschließung der Bauvorhaben hat ausschließlich über die öffentliche Gemeindestraße „Noviander Weg“ zu erfolgen. Eine Erschließung bzw. Zufahrtnahme über den südlich des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweg ist nicht zulässig.

## **7.2.2 Derzeitige Verkehrssituation**

Zur Ermittlung der derzeitigen Frequentierung des Noviander Weges hat die Ortsgemeinde am Montag, 22. September 2008 (Werk- und Schultag) eine stichprobenartige Zählung am Einmündungsbereich des Noviander Weges in die Moselstrasse durchgeführt. Gezählt wurde in den üblicherweise verkehrsstarken Zeiten von 6.30 Uhr bis 8.00 Uhr, von 11.30 Uhr bis 13.00 Uhr und 16.30 Uhr bis 18.00 Uhr.

Ergänzend wurde entsprechend den Anregungen aus der Öffentlichkeit im Zuge der Planoffenlage eine Verkehrsplanerische Stellungnahme von der Fa. Vertec, Koblenz (Febr. 2009) erstellt. Hierzu hat die Fa. VERTEC am Mittwoch, 18.02.2009 im Einmündungsbereich des Noviander Weges in die K 53 (Moselstraße) eine Verkehrszählung durchgeführt (die vollständigen Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen). Diese Ergebnisse wurden mit sog. Langzeitzählstellen in den Moselgemeinden Wintrich und Klüsserath abgeglichen, da der Monat Februar nicht als repräsentativ angesehen werden kann. Zusätzlich wurde die stichprobenhafte Verkehrszählung der Gemeinde vom 22.09.2008 auf Plausibilität überprüft. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das derzeitige Verkehrsaufkommen im Noviander Weg im Querschnitt mit 480 Kfz/Tag bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 8 SV-Fz/Tag (2 %) beträgt.

## **7.2.3 Verkehrsmengenprognose**

### **7.2.3.1 Allgemeine Verkehrsmengenzunahme ohne die Planung**

Unabhängig von der strukturellen Entwicklung des Plangebietes wird die derzeitige Verkehrssituation gem. allgemein gültigen Regeln auf das Jahr 2025 hochgerechnet. Daraus ergibt sich eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um 14 %, die zusätzlich zu den Auswirkungen aufgrund der Planung noch hinzugerechnet werden. (Näheres siehe Gutachten VERTEC.)

### **7.2.3.2 Verkehrsmengenzunahme durch die Planung**

#### **Dorfgebiet (MD)**

Der zu erwartende Verkehr wird sich aufgrund der zulässigen baulichen Nutzungen (lt. den textlichen Festsetzungen konkret die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1 bis 6 der BauNVO) voraussichtlich wegen der vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich von dem durch die angrenzenden Bebauungen des Ortsteiles Monzel (§ 34 BauGB) verursachten Verkehr unterscheiden. Die Bebauungsmöglichkeit der Fläche ist im übrigen durch die vorgegebene Flächengröße (Plangebietsgröße MD-Gebiet 3.269 m<sup>2</sup> brutto, netto 2.580 m<sup>2</sup>, GRZ 0,4) begrenzt. Da das festgesetzte Dorfgebiet u.a. der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben (s. § 5 Abs. 1 BauGB) dient, sind z.B. Gewerbebetriebe mit hohem Anteil an Schwerlastverkehr dort nicht zulässig.

Für die zulässige Nutzung 'Wohnen' mit einer maximalen Fläche von 480 qm wird von 8 unterschiedlich großen Wohneinheiten mit einer gemischten Nutzungsstruktur (Singles, Familien, Rentner) ausgegangen. Hinsichtlich der Gastronomie werden folgende Annahmen bei einem Sitzplatzangebot von 50 getroffen:

- max. 5 Beschäftigte (Theke, Bedienung, Küche usw.)
- 25 % Belegung / Auslastung in der Mittagszeit
- Abends 2-facher Umschlag des Sitzplatzangebotes
- 90 % der Gäste erreichen das Lokal mit dem PKW, Besetzungsgrad 2 Personen/PKW
- 10 % sind Fußgängern / Radfahrern zuzuordnen
- ÖPNV ist zu vernachlässigen

### **Sondergebiet (SO)**

In dem Sondergebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:

- 2 Betriebswohnungen/Betriebwohngebäude
- Institut für Wein- und Lebensmittelanalytik

Bei dem Wein- und Lebensmittelinstitut werden folgende Annahmen getroffen:

- max. 30 Arbeitsplätze, Besetzungsgrad pro PKW / 1,2 Personen
- ÖPNV / Fuß- / Radverkehr vernachlässigbar
- Anfahrt vormittags zwischen 7:30 Uhr und 8:00 Uhr
- Abfahrt nachmittags zwischen 17:30 Uhr und 18:00 Uhr
- max. 30 Besucher pro Tag
- Paketlieferdienst max. 10 Lieferfahrzeuge < 3,5 to / Tag

Als Ergebnis des Gutachtens der Fa. VERTEC ist zusammenfassend festzuhalten, dass sich durch die Realisierung der Planung das Verkehrsaufkommen im Querschnitt um 350 KFZ pro Tag, davon 6 Schwerfahrzeuge, erhöhen wird.

Dies bedeutet für den Noviander Weg eine zukünftige Verkehrsbelastung an einem Normalwerktag innerhalb einer Normalverkehrswoche im Querschnitt :

- |   |           |
|---|-----------|
| • Tagesbelastung:                         | 900 Kfz/d |
| • Vormittagsspitze 7:00 bis 8:00 Uhr:     | 65 Kfz/h  |
| • Nachmittagsspitze 17:30 bis 18:30 Uhr   | 115 Kfz/h |
| • Normalverkehrsstunde 9:00 bis 10:00 Uhr | 70 Kfz/h  |

Im Maximalmonat September können sich diese Belastungen auf 980 Kfz/d bzw. 125 Kfz/h erhöhen.

#### **7.2.4 Beurteilung des Noviander Weges nach RAS 06**

Der Noviander Weg (ehemals K 55) war vor dem Neubau der L 47 die Verbindungsstraße zwischen Monzel und Noviland und war damit der Kategorie A III (Zwischengemeindl. Straße) zugeordnet. Die in Schwarzdecke befestigte Fahrbahn hat eine durchgehende Breite von 4,50 m, hinzu kommen

beidseitige Rinnen in einer jeweiligen Breite von 0,50 m, die zur Fahrbahn gehören. Somit besitzt der Noviander Weg eine gesamte Fahrbahnbreite von 5,50 m. Hinzu kommt ein durchgängiger einseitiger Gehweg, der zwischen einer Breite von 0,30 m (sehr kurzer Bereich bei Hs.Nr. 1) und 1,00 m variiert. Nach **RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006)**, der derzeit maßgebenden Richtlinie für den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen, werden Wohnwege bzw. Wohnstraßen wie folgt definiert:

<b>Wohnweg</b>	<b>Wohnstraße</b>
<u>Charakterisierung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließungsstraße (ES V)</li> <li>• Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern</li> <li>• ausschließlich Wohnen</li> <li>• geringe Längen (bis <b>ca. 100 m</b>)</li> <li>• Verkehrsstärke <b>unter 150 Kfz/h</b></li> <li>• besonderer Nutzungsanspruch: <b>Aufenthalt</b></li> </ul>	<u>Charakterisierung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließungsstraße (ES V)</li> <li>• unterschiedliche Bebauungsformen: Zeilenbebauung, Reihen-, Einzelhäuser</li> <li>• ausschließlich Wohnen</li> <li>• geringe Längenentwicklung (bis <b>ca. 300 m</b>)</li> <li>• Verkehrsstärke <b>unter 400 Kfz/h</b></li> <li>• besonderer Nutzungsanspruch: <b>Aufenthalt, Parken</b></li> </ul>
<u>Typische Randbedingungen und Anforderungen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufenthaltsfunktion sollte durch Mischungsprinzip verdeutlicht werden</li> <li>• Fahrgassenbreiten sollten <b>Begegnung Rad / Pkw</b> ermöglichen</li> <li>• Hauseingangsbereiche müssen vor Befahren gesichert werden und der Sichtkontakt muss gewährleistet sein</li> </ul>	<u>Typische Randbedingungen und Anforderungen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahnbreiten sollen <b>Pkw / Pkw-Begegnungen</b> ermöglichen</li> <li>• gegebenenfalls sind Ausweichstellen für die Begegnung Pkw / Müllfahrzeug anzuordnen</li> <li>• Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich</li> <li>• an die Gehwegbreiten bestehen keine besonderen Anforderungen</li> </ul>



Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Noviander Weg als Wohnstraße mit dörflichem Charakter einzustufen. (Näheres siehe Gutachten VERTEC.) D.h., die zulässigen Verkehrsbelastungen liegen bei 400 Kfz/h bzw. 4.000 Kfz/Tag.

#### 7.2.5 Gesamtverkehrsbelastung

Die prognostizierte Gesamtbelastung des Noviander Weges liegt bei 115 Kfz/h bzw. 900 Kfz/Tag. Das sind weniger als 30 % der zulässigen Belastung. Selbst bei der Einstufung des Noviander Weges in einen Wohnweg unterschreitet die prognostizierte Spitzenstundenbelastung den danach zulässigen Höchstwert um ca. 25 %. **Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die geplanten Ansiedlungen am Ende des Noviander Weges für eine Wohnstraße mit dörflichem Charakter nach RAS 06 im Hinblick auf verkehrliche Belange als verträglich eingestuft werden müssen.**

#### 7.2.6 Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung reicht soweit wie der derzeitige Straßenausbau. Für den Erweiterungsbereich sind 2 zusätzliche Lampen geplant.

## **7.2.7 Lärmemissionen**

### **7.2.7.1 Verkehrslärm**

Aufgrund der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zusätzlich ein Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm in Auftrag gegeben. Das Gutachten der Fa. FIRU, Kaiserslautern das auf der Verkehrsentwicklungsprognose des Gutachtens Fa. VERTEC basiert, kommt zu folgendem Ergebnis: Zitat: " *Das durch die Verwirklichung der Planung zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen auf dem Noviander Weg verursacht an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche*" Zitatende (Näheres siehe Gutachten FIRU)

Anhaltspunkte für eine etwaige unzumutbare Belastung der Umgebungsbebauung aus Verkehr und Verkehrslärm aufgrund der Planungen sind somit nicht ersichtlich.

### **7.2.7.2 Betriebslärm**

Anhaltspunkte für eine etwaige unzumutbare Belastung der Umgebungsbebauung aus Betriebslärm aufgrund der Planungen sind nicht ersichtlich.

Die Einhaltung der zulässigen Betriebslärmemissionen für zukünftig geplante Vorhaben ist im übrigen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **7.3 Art der baulichen Nutzung**

### **7.3.1 SO-Gebiet**

Im SO-Gebiet ist entsprechend des konkreten Bauvorhabens „Wein- und Lebensmittelanalytik“ eine Sondergebietsnutzung nach BauNVO § 11 vorgesehen.

Hier ist die Ansiedlung eines Dienstleistungsbetriebes, der überwiegend Wein- und Lebensmittel- sowie Umweltanalyse betreibt und sowohl örtlichen als auch überörtlichen Charakter hat, beabsichtigt.

Die Gebietsart „Sondergebiet“ wurde gewählt, um die zulässigen Nutzungen in diesem Teilgebiet alleine auf das konkrete Bauvorhaben „Wein- und Lebensmittelanalytik“ und dessen betriebliche Erfordernisse zu beschränken. Weitere Nutzungsmöglichkeiten in diesem Teilgebiet zu ermöglichen, entspricht nicht der Planungsabsicht der Gemeinde. Daher kam kein Gebietstyp gemäß §§ 2 bis 9 der BauNVO in Frage, da eine Reduzierung dieser Gebietstypen auf ein einzelne zulässige Nutzung (Vorhaben) rechtlich nicht zulässig ist.

Die relativ großzügige Fläche soll sowohl zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zulassen als auch einer verdichteten Bebauung vorbeugen. Gleichzeitig soll auch Wohnen in Zuordnung zu dem konkreten Betrieb (betriebliches Wohnen) zugelassen werden. Unter 3.3 Anforderungen an die Fläche

Nr. 1 und 2 sind die betriebsbedingten Anforderungen an die Fläche beschrieben. Darüber hinaus ist aus städtebaulichen Gründen zur angemessenen Einbindung des Betriebsgebäudes aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Erbringung des Ausgleiches möglichst am Ort des Eingriffs (siehe Umweltbericht) vor Ort eine ausreichend große Fläche vorzuhalten.

Das Sondergebiet ist in die Teilgebiete SO-Nord mit unmittelbarem Angrenzung an den Noviander Weg und in das SO-Süd gegliedert, das bis etwa zur südlich gelegenen Hangkante reicht. Im SO-Nord ist die Realisierung des Institutsgebäudes beabsichtigt, das SO-Süd dient zur Aufnahme der der Nutzung des SO-Nord zugeordneten Betriebswohnungen und Betriebswohngebäude. Der Investor hat ausreichend begründet dargelegt, dass zukünftig der Familienbetrieb von 2 Geschäftsführern geführt werden soll, die aus Gründen betrieblich vorgegebener Abläufe auch außerhalb der üblichen Dienstzeiten (abends bis 23:00 Uhr bzw. auch am Wochenende) den Betrieb der Analysegeräte überwachen müssen. Die betrieblichen Besonderheiten wurden berücksichtigt und es wurden 2 Betriebswohnungen in 2 separaten Baufeldern innerhalb SO-Gebiet Süd vorgesehen.

### **7.3.2 MD-Gebiet**

Das MD-Gebiet verbindet das Sondergebiet mit der bebauten Fläche nach § 34 BauGB und wird damit künftig einer sinnvollen Nutzung entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und der Erweiterungserfordernisse des dort ansässigen Betriebes (Fa. Vinosseum Ltd., Dienstleistungsunternehmen in Wein, Saft und Spirituosen, Weinbau und landwirtschaftliche Abfindungsbrennerei) zugeführt. Der Betrieb beabsichtigt, sein bisherige Betriebsspektrum zu erweitern, u.a. Gastronomie und Beherbergung, vermietetes Wohnen. Entsprechend wird Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO mit folgenden Beschränkungen festgesetzt:

Da die zukünftige betriebliche Entwicklung in dem Teilgebiet nicht abschließend prognostiziert werden kann und Entwicklungsspielräume belassen werden sollen, werden im MD-Gebiet Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1 bis 6 der BauNVO zugelassen.

Damit sind zulässig

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe

Die Nutzung „Wohnen“ wurde durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan auf eine maximale Wohnfläche von 480 m<sup>2</sup> auf die Gesamtheit der festgesetzten MD-Gebiete begrenzt, um der weiteren Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenzuwirken.

Ausgeschlossen werden die Nutzungsarten gem. 5 Abs. 2 Nrn. 7 bis 9 BauNVO.

Damit sind nicht zulässig:

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Ebenfalls ausgeschlossen werden die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

### **7.3.3 Teilgebiet nach § 34 BauGB**

Im Teilgebiet nach § 34 BauGB ist aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung bereits eine Nutzung nach BauGB § 34 zulässig.

Durch die Festlegung von Baugrenzen als alleinige B-Planfestsetzung soll eine städtebaulich wünschenswerte Gliederung und Strukturierung der Bebauung, insbesondere möglicher zusätzlicher Baukörper erreicht werden. Darüber hinaus gehende Festsetzungen zur Steuerung des Bereiches hält die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen für nicht erforderlich, insbesondere sollen keine Einschränkungen der derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Damit handelt es bei dem „Teilgebiet gemäß § 34 BauGB“ um einen "Einfachen Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### **7.4 Maß der baulichen Nutzung**

Im **SO-Gebiet Nord** (Bereich des geplanten Betriebsgebäudes für den geplanten Betrieb Wein- und Lebensmittelanalytik) wird die überbaubare Fläche mit 46 x 20 m festgelegt. Zusätzlich werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen bis zu 900 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen angelegt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgelegt. Die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Festsetzungen zur weiteren Steuerung der baulichen Anlagen nicht für erforderlich gehalten, da der zul. Baukörper insbesondere durch die Begrenzung des Baufeldes auf die betrieblichen Erfordernisse und der Lage auf dem Grundstück bzw. der genauen Festlegung der max. Gebäudehöhen auf NN bezogen ausreichend bestimmt ist. Für eine weitere Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im SO-Gebiet Nord durch die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) besteht somit kein Erfordernis.

Eine GFZ wird daher im SO-Gebiet Nord nicht festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO nicht mitzurechnen.

Im **SO-Gebiet Süd** (Bereich der geplanten Betriebswohngebäude für den geplanten Betrieb Wein- und Lebensmittelanalytik) werden 2 überbaubare Flächen von je 20 m x 20 m mit je einer betrieblichen Wohnung festgelegt. Die Größe der überbaubaren Fläche soll dem Investor die Möglichkeit einer freieren Gestaltung innerhalb des Baufeldes ermöglichen, jedoch wird die überbaubare Fläche im SO-Gebiet Süd durch textliche Festsetzung auf max. 300 m<sup>2</sup> je Wohngebäude begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden mit 0,3 / 0,6 festgelegt und bleiben damit weit unter den nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen von 0,8 / 2,4. Gleichzeitig erfolgen durch Festlegung maximaler First- und Traufhöhen in den beiden Baufenstern Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen (vgl. Ziffer 7.6).

Damit ergibt sich ein der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasstes Landschaftsbild insbesondere von der Moselseite her. Eine zusätzliche Festlegung einer Baumassenzahl (BMZ) erübrigt sich daher.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Dadurch, dass außerhalb der Baufenster Flächen für die notwendigen Verkehrsanlagen mit max. 900 qm sowie Nebenanlagen nach § 14 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO bis 50 qm Grundfläche je Fläche unterschiedlicher Nutzung zugelassen werden, ist eine zul. Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO von der Gemeinde **nicht** gewollt.

Im **MD-Gebiet** wird infolge der vorhandenen Nachbarbebauung und der damit vorhandenen höheren Verdichtung die GRZ und die GFZ mit 0,4 / 0,8 festgesetzt und bleiben damit ebenfalls unter den zul. Höchstwerten von 0,6 / 1,2. Auch im MD-Gebiet erfolgen durch Festlegung maximaler First- und Traufhöhen im Baufenster Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen (vgl. Ziffer 7.6).

Um einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke entgegenzuwirken, wird eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen.

Die innerhalb der Dorf- und Sondergebiete ausgewiesenen **privaten Grünflächen** (gleichzeitig Ausgleichsflächen) dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen sind durch Eintrag von Baulasten abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

Zur **Zulässigkeit von Einfriedungsmauern in den** in den Dorf- und Sondergebieten **ausgewiesenen Grünflächen** siehe Ziffer 7.8 Einfriedungen.

Im **westlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes** (Teilgebiet nach § 34 BauGB) ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und bedarf, außer der Gliederung des südöstlichen Bebauungsrandes mittels Baugrenzen keiner weiteren Festsetzung.

## 7.5 Bauweise

Im **SO-Gebiet** wird die offene Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich schon aus der Art der vorgesehenen Nutzung.

Im **Dorfgebiet** wird die geschlossene Bauweise zugelassen, um dem vorhandenen Betrieb eine sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen. Damit ergibt sich städtebaulich eine organische Erweiterung der vorhandenen Baustruktur des angrenzenden Ortsbereiches, da in diesem in Teilbereichen eine geschlossene Bauweise bereits gegeben ist.

## 7.6 Höhe baulicher Anlagen

Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Anpassung an die Umgebungsbebauung wurden die zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der gemessenen absoluten Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung auf NN bezogen, entsprechend der in nachfolgenden Tabelle wiedergegebenen Höchstwerte beschränkt.

Damit die Wirkung der Gebäudehöhe auf das Landschaftsbild bei lt. dem Bebauungsplan zulässigen Fachdachbauten entsprechend reduziert wird, wurde für alle Teilgebiete außer dem Teilgebiet gemäß § 34 BauGB bestimmt, dass Gebäude mit Flachdächern nur bis zur Höhe der festgesetzten Traufhöhen zulässig sind. Gebäude mit geneigten Dächern dürfen aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Dorfgebiet und im Sondergebiet um 1,50 m höher errichtet werden als Gebäude mit Flachdächern.

Teilgebiet	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
<b>SO - Nord</b>	185,75 m üNN	187,25 m üNN
<b>SO - Süd</b>	184,00 m üNN 183,35 m üNN	185,50 m üNN 184,85 m üNN
<b>MD – nördlicher Teil</b>	185,75 m üNN	187,25 m üNN
<b>MD – Südlicher Teil</b>	184,70 m üNN	186,20 m üNN
<b>§ 34 - Gebiet</b>	richtet sich nach der Umgebungsbebauung	richtet sich nach der Umgebungsbebauung

## 7.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO werden bis 50 qm Grundfläche je Fläche unterschiedlicher Nutzung außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen (siehe Nr. 7.4). Eine intensive Durchgrünung des Plangebietes ist aufgrund der bereits getroffenen Festsetzung der Bepflanzung gewährleistet. Durch die Verkleinerung der überbaubaren Flächen (siehe Nr. 13) und die Beschränkung der GRZ hält die Gemeinde abweichend von der Forderung der Kreisverwaltung in der Abwägung die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen von max. 50 qm Grundfläche für angemessen.

## 7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dächer

#### Dachform

Da das vorhandene Ortsbild im Noviander Weg eine Mischung aus flach- bis steilgeneigten Dachformen enthält, wurde die Festlegung bestimmter Dachformen oder –neigungen als nicht erforderlich angesehen. Zudem soll die Entwicklung zeitgemäßer, repräsentativer Architektur ermöglicht werden.

Den Belangen des Landschaftsschutzes wird durch die Festlegung maximaler Gebäudehöhen (siehe 7.6), die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zu Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sowie durch Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes Rechnung getragen.

#### Dacheindeckungen

gestrichen gemäß Urteil OVG 8 C 10725/9 vom 20.01.2010

Zur Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes, insbesondere des Bebauungszusammenhanges im Bereich des Noviander Weges, in welchem dunkle Farbtöne vorherrschen, sollen nur dunkle Dacheindeckungen zur Anwendung kommen. Es werden die ~~RAL Farbtöne 7000 bis 8014~~ zugelassen. Zur Vermeidung von weitläufig störend wirkenden möglichen Lichtreflektionen werden hochglänzende und spiegelnde Materialien nicht zugelassen.

### Fassaden/Einfriedungen

#### Fassadenbekleidungen

Die Fassaden sind zur Wahrung der regionalen und ortstypischen Charakteristik des Bebauungszusammenhanges, insbesondere im Bereich des Noviander Weges mit ortsüblichen Materialien zu gestalten. Hierzu gehören Mauerwerk, Putz, Naturstein, Glas, Holz und Schiefer. Zur Vermeidung von weitläufig störend wirkenden möglichen Lichtreflektionen werden hochglänzende und spiegelnde Materialien nicht zugelassen.

## **Einfriedungen**

Einfriedungen werden im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) geregelt.

In den innerhalb des Dorf- und Sondergebietes gelegenen Ausgleichsflächen A 1.1, A 1.2 und A 2.1 ist die Errichtung von Mauern als Einfriedung unter folgenden Auflagen zulässig:

- Die Mauern sind ausschließlich als Natursteinmauer oder verputzte Mauer zulässig.
- Der geschlossene Mauersockel darf in der Ausgleichsfläche A 1.1 max. 1,00 m und in den Ausgleichsflächen A 1.2 , A 2.1 max. 0,70 m, jeweils gemessen ab OK-Urgelände nicht überschreiten.
- Darüber hinaus werden transparente Aufbauten in einer Höhe von max. 0,50 m auf den Mauersockeln zugelassen, die mind. zu 75 % der sichtbaren Wandfläche aus blickdurchlässigen bzw. transparenten Anteilen / Aufbauten bestehen.
- Der Abstand von Mauern in den im B-Plan mit A 1.1 und A 1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen zu der südlich angrenzenden Wirtschaftswegeparzelle muss mindestens 1,00 m betragen. Die zwischen Wirtschaftsweg und Einfriedung gelegene private Grundstücksfläche ist dauerhaft flächendeckend begrünen.

## **Freiflächengestaltung**

Die nicht für Verkehrsflächen bzw. Parkplätze genutzten Freiflächen von bebauten Grundstücken sollen landschaftsgärtnerisch als Grünfläche mit Blick auf eine optimale Eingliederung in den Naturraum angelegt werden. Es sollen heimische Gehölze und Pflanzen verwendet werden. Für die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen wurden die durchzuführenden Bepflanzungsmaßnahmen besonders geregelt (s. Ziffer 7.9).

## **7.9 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen**

Siehe hierzu Begründung Teil 2: Umweltbericht und Textfestsetzungen der Planunterlage.

## **8. Ver- / Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Leitungsnetz der VG-Werke Wittlich-Land im Noviannderweg gesichert. Die vorhandene Leitung DN 100 ist lediglich um ca. 50 m zu verlängern. Die nach den brandschutztechnischen Anforderungen notwendige Löschwassermenge kann aus dem Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

## **8.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Im Noviander Weg liegt auf der kompletten Länge des Plangebietes ein Trennsystem. Die Schmutzwasserleitung DN 250 sowie die Regenwasserleitung DN 400 sind hydraulisch in der Lage, die zusätzlich durch das Plangebiet anfallenden Wassermengen schadlos aufzunehmen und abzuführen.

Das Abwasser wird über einen vorhandenen Sammelkanal der Zentral-Kläranlage „Unteres Liesertal“ in Lieser zugeführt. Der Regenwasserkanal mündet am Ende des Noviander Weges in ein offenes Grabensystem, welches in den Oestelbach führt.

Die durch den zukünftigen höheren Versiegelungsgrad anfallenden zusätzlichen Regenwassermengen werden gem. WHG § 1a LWG § 2 aus den Planbereichen SO und MD mit 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche in offene oder geschlossene Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken gepuffert. Die Notüberläufe daraus werden an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Details hierzu sind aus dem zum Entwurfsstand erstellten Entwässerungskonzept ersichtlich.

## **8.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird über das bestehende Netz im Noviander Weg sichergestellt.

## **8.4 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Diese sind jedoch im Bebauungsplan nicht gesondert auszuweisen, da sich die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde befinden und insoweit die ungehinderte Nutzung durch den Erschließungsträger gewährleistet ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 9. Flächenaufstellung

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>		<b>12.525 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet</b>	<b>MD - Bestand (Teilgebiet nach § 34 BauGB)</b>	<b>gesamt</b>	<b>2.640 m<sup>2</sup></b>
	<b>MD - neu</b>	<b>gesamt</b>	<b>3.290 m<sup>2</sup></b>
	davon Baufläche		3.035 m <sup>2</sup>
	überbaubarer Anteil (GRZ 0,4) davon private Grünfläche (A 1.1)	1.214 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet</b>	<b>SO – Wein- und Lebensmittelanalytik neu</b>	<b>gesamt</b>	<b>5.965 m<sup>2</sup></b>
	davon Baufläche		4.620 m <sup>2</sup>
	überbaubarer Anteil (GRZ 0,3) davon private Grünflächen (A 1.2, A 2.1, A 2.2)	1.386 m <sup>2</sup>	1.345 m <sup>2</sup>
	<b>Verkehrsfläche , Bestand + Neuausbau</b>		<b>630 m<sup>2</sup></b>

## 10. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen des MD-Gebietes befinden sich im Eigentum des Betriebes bzw. der Geschäftsführung des Investors, der Fa. Vinosseum Ltd., Osann-Monzel.

Die Flächen des SO-Gebietes sind im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, der Investor für das Sondergebiet hat allerdings die Verfügbarkeit der Flächen des Plangebietes durch Verträge gesichert.

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens durch die Gemeinde ist nicht notwendig, da der Erwerb von derzeit noch nicht dem dortigen Investor gehörenden Flächen lt. derzeitiger Einschätzung bis zum Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein wird.

Die zur Erschließung der Plangebiete notwendige Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Novianer Weg kann auf Gemeindeeigentum erfolgen. Die am Ende des Plangebietes festgesetzte zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage, vgl. Ziffer 7.2.1) wird nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen aufgrund einer mit den Investoren getroffenen vertraglichen Vereinbarung kostenfrei an die Gemeinde übertragen.

## 11. Realisierung und Kosten

Der Teil „Sondergebiet“ des Planbereiches soll sofort nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden.

Die Bebauungen der Bereiche MD und § 34 sind derzeit noch nicht absehbar. Hier handelt es sich um Betriebserweiterungen, deren grundsätzlicher Bedarf aufgrund der Betriebsentwicklung gegeben ist, deren zeitliche Umsetzung derzeit jedoch noch nicht genau festgelegt werden kann.

Die gesamten Kosten der städtebaulichen Planung, evtl. Bodenordnungsmaßnahmen sowie der durchzuführenden Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen werden von den beiden Investoren getragen bzw. werden über öffentliche Erschließungsbeiträge der neu erschlossenen Grundstücke refinanziert, so dass den öffentlichen Erschließungsträgern Gemeinde und Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land und damit auch der Beitragsallgemeinheit keine finanziellen Aufwendungen entstehen.

Die Regelung zu den in der Trägerschaft der Ortsgemeinde Osann-Monzel durchzuführenden Erschließungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch Verträge mit den Investoren, innerhalb derer auch eine komplette Kostenübernahme durch die Investoren vereinbart wird.

## **12. Folgewirkungen**

Durch die beiden geplanten Betriebe werden etwa 20 – 30 neue Arbeitsplätze in der Ortsgemeinde Osann-Monzel erwartet, wovon etwa 2/3 im hochqualifizierten Bereich angesiedelt sein werden.

Lt. den aktuell eingeholten Betriebsangaben für das zur Ansiedlung im Sondergebiet beabsichtigte Institut Heidger besteht am derzeitigen Standort Kesten bereits eine Unterbesetzung von 4 - 5 Arbeitskräften bei derzeit 9 Beschäftigten. Zur generellen Institutsentwicklung teilt das Institut mit, folgende Kräfte für die weitere Entwicklung zu benötigen:

- Lehrstellen für Chemielaboranten
- Kaufmännische Angestellte
- Chemielaboranten
- Oenologen (Weinbau-Meister, Techniker, Ingenieure) für Sensorik und Beratung
- Lebensmittelchemiker

Ebenso wird sich das möglicherweise im Dorfgebiet entstehende gastronomische Angebot positiv auf Tourismus und Fremdenverkehr in der Gemeinde auswirken. Eine Ausweitung der dort bereits vorhandenen Dienstleistungen für den Weinbau erweitert das Dienstleistungsangebot für die Winzer.

Infolge der Planung sind somit wohnstättennahe Arbeitsplätze zu erwarten, die möglicherweise auch den Einwohnern der Ortsgemeinde Osann-Monzel Arbeitsplätze bringen können. Wohnstättennahe Arbeitsplätze tragen maßgeblich mit zur Attraktivität einer Gemeinde bei.

Mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde ist erfahrungsgemäß ein Bedarf an arbeitsplatznahem Wohnraum verbunden, welcher die Nachfrage nach Bauland im Ort belebt,

Kaufkraftzuwächse für die Betriebe/Dienstleister im Ort und Steuerkraftzuwächse für die Gemeinde erwarten läßt.

### 13. Verfahren

Im Vorfeld der Verfahrenseinleitung wurde auf Antrag der Investoren eine **vereinfachte raumordnerische Prüfung** gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt, deren Ergebnis mit Bescheid der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.03.2008, Az.: 40.501.2.3-11 bekannt gegeben wurde. Die vereinfachte raumordnerische Prüfung ersetzt die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erforderliche landesplanerische Stellungnahme (§ 20 LPIG).

Der Gemeinderat Osann-Monzel hat am 2. Juni 2008 den **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Auf Zalzert“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Oktober 2008 öffentlich bekannt gegeben.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde am 12. Juni 2008 im Rahmen eines Erörterungstermines die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und eine **Abstimmung mit den Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB einschließlich der Einholung umweltrelevanter Informationen (Scoping) durchgeführt.

Am 12. Juni 2008 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Einwohnerversammlung in der Ortsgemeinde Osann-Monzel durchgeführt.

Zu den im Zuge der vorstehenden Beteiligungen vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat Osann-Monzel am 21.8.2008 die Abwägung durchgeführt und den Planentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Planoffenlage), die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die nochmalige Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Als Ergebnis des Verfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB und der hierzu vom Rat vorgenommenen Abwägung wurde das Plankonzept insbesondere im Hinblick auf**

- a) die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Reduzierung der Firsthöhe im Teilgebiet SO-Nord und Aufnahme von im Planvorentwurf nicht enthaltenen Traufhöhen für das SO-Gebiet und das MD-Gebiet) einschl. der Koppelung zulässiger Flachdachbauten an die festgesetzten maximalen Traufhöhen,
- b) die Zulassung von Einfriedungsmauern in den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen (Änderung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen),
- c) die mit der Planung zu erbringenden (externen) Ersatzmaßnahmen und deren rechtliche Sicherung sowie

- d) auf die schadlose Entwässerung des Plangebietes (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes)

**geändert, ergänzt bzw. präzisiert.**

Des weiteren wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzende Hinweise zur Verfahrensweise beim Zutagetreten von Funden nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz aufgenommen.

Die **Offenlage des Planentwurfes** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.10.2008 bis zum 01.12.2008 durchgeführt. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** und die **Nachbargemeinden** wurden am 24.10.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Offenlage des Planentwurfes unterrichtet.

Zu den im Zuge der vorstehenden Beteiligungen vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat Osann-Monzel am 19.03.2009 die Abwägung durchgeführt und den Planentwurf für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute Planoffenlage), die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie für die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden beschlossen. Hierbei wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Planoffenlage und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde auf zwei Wochen verkürzt.

**Als Ergebnis des Verfahrens gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB und der hierzu vom Rat vorgenommenen Abwägung wurde das Plankonzept insbesondere in Bezug auf nachfolgende Bebauungsplanfestsetzungen geändert, ergänzt und präzisiert:**

- a) Festsetzungen zur **Art und zum Maß der baulichen Nutzung** im festgesetzten Dorfgebieten und in den festgesetzten Sondergebieten

Durch Ergänzung der Textfestsetzungen wurde klargestellt, dass die zulässige Nutzung "Wohnen" in den festgesetzten Dorfgebieten in der Summe für beide MD-Flächen 480 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die zulässigen Betriebswohnungen im SO-Gebiet Süd wurden durch Festlegung in den Nutzungsschablonen auf maximal 2 Wohnungen (je 1 Wohnung je festgesetzter überbaubarer Fläche im SO-Gebiet Süd) beschränkt.

Die gemäß dem vorherigen Planentwurf (Stand zur Offenlage) noch im SO-Gebiet Nord festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wurde zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung für nicht mehr erforderlich gehalten. Eine GFZ wurde daher für das SO-Gebiet Nord nicht mehr festgesetzt. Die maßgebenden Bezugspunkte zur Festlegung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) in den festgesetzten Dorfgebieten und den festgesetzten Sondergebieten wurden auf NN festgelegt und in der Nutzungsschablone entsprechend angepasst. Höhere Baukörpermaße gegenüber dem vorherigen Planentwurf zur Offenlage ergeben sich hieraus nicht. Für den Bereich des SO-Gebietes Nord, in dem das

Institutsgebäude für Wein- und Lebensmittelanalytik errichtet werden soll, ergeben sich im Zusammenwirken mit der vorgenommenen Reduzierung/Neuarrondierung der überbaubaren Flächen des SO-Gebietes Nord (vgl. nachfolgend Pkt. b)) in Bezug auf das vorhandene Urgelände geringere Baukörperhöhen als zum Stand der Offenlage.

Für alle vorgenannten Gebiete wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) der BauNVO nicht mitzurechnen sind.

b) Festsetzungen zu den **überbaubaren Grundstücksflächen** in den festgesetzten Sondergebieten

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Sondergebieten wurden durch Festlegung neuer Baugrenzen reduziert und durch weitere textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im SO-Gebiet Nord wurde auf 46,0 m x 20,0 m reduziert. Für das SO-Gebiet Süd wurden nunmehr 2 überbaubare Flächen von je 20,0 m x 20,0 m festgesetzt. Die in den im SO-Gebiet Süd festgelegten neuen beiden Baufenstern ausnutzbaren Bauflächen wurden darüber hinaus beschränkt, dass die nutzbaren überbaubaren Flächen auf max. 300 m<sup>2</sup> je Wohngebäude (bzw. ausgewiesene überbaubare Fläche) begrenzt wurden.

c) **Flächen und Festsetzungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Im Planentwurf wurden für den Bereich des SO-Gebiet Nord besondere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, die auch der Aufnahme der erforderlichen Funktions- und Bewegungsflächen (innere Erschließung) dienen. Die Planzeichnung wurde hierzu ergänzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen gemäß einer zusätzlich aufgenommenen textlichen Festsetzung bis zu 900 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen angelegt werden.

Für alle festgesetzten Dorf- und Sondergebiete wurde durch Ergänzung der Textfestsetzungen bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche je Fläche unterschiedlicher Nutzung außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

d) **Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan wurde um eine Wendeanlage für PKW und Müllfahrzeuge ergänzt. Hierzu wurde in der Planzeichnung am östlichen Ende des Plangebietes eine „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt (vorheriger Planbereich SO-Gebiet Nord).

e) Festsetzungen zur **Geländemodellierung**

In Ergänzung der bisher im Planentwurf bereits enthaltenen Regelungen zur Geländemodellierung wurde in die Textfestsetzungen zusätzlich die Bestimmung aufgenommen, dass Böschungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind.

f) **Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen**

Die Planzeichnung und die Textfestsetzungen zu im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen, die gleichzeitig eine Funktion als Kompensationsfläche erfüllen, wurden geändert und spezifiziert.

So wurden die Planzeichnung und die Textfestsetzungen zu den im B-Plan mit A 2.2 und A 2.3 gekennzeichneten Grünflächen und Baumstandorten am östlichen Ende der Sondergebiete geändert, damit eine Einhaltung der Grenzabstände des Landesnachbarrechtsgesetztes Rheinland-Pfalz zu planangrenzenden weinbaulich genutzten Grundstücken gewährleistet ist. Die Gehölzliste wurde zu den in die Planzeichnung neu aufgenommenen und mit A 2.3 gekennzeichneten Baumstandorten ergänzt.

Die Textfestsetzungen zu den im B-Plan mit A 1.1 und A 1.2 gekennzeichneten Grünflächen wurde geändert, damit einerseits eine dauerhafte flächendeckende Begrünung zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes im Bereich des Pflanzstreifens zwischen den nach dem Bebauungsplan zulässigen Mauereinfriedungen und dem südlich planangrenzend gelegenen Wirtschaftsweg gewährleistet werden kann und andererseits die Funktion des Wirtschaftsweges nicht beeinträchtigt wird.

g) **Anpassung von Hinweisen**

Der Hinweis zur externen Ausgleichsmaßnahme A 3 in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wurde dahingehend ergänzt, dass die Ortsgemeinde die Verpflichtungserklärung über die rechtliche Sicherung vor Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung vorlegen wird.

Schließlich wurden zur **Planverdeutlichung** in die Planzeichnung bzw. die Planurkunde „Schemaschnitte mit Angabe von Urgeländehöhen an den festgelegten Baugrenzen“

aufgenommen und **redaktionelle Planberichtigungen** (z.B. Aufnahme von Katasterbezeichnungen) durchgeführt.

Des Weiteren wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzende Hinweise zur Verfahrensweise beim Zutage treten von Funden nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz aufgenommen.

Die **erneute Offenlage des Planentwurfes** gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.04.2009 bis zum 27.04.2009 durchgeführt.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** und die **Nachbargemeinden** wurden am 07.04.2009 gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und über die erneute Offenlage benachrichtigt.

Zu den im Zuge der vorstehenden erneuten Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Gemeinderat Osann-Monzel in seiner Sitzung am 13.05.2009 die Abwägung durchgeführt.

**Änderungen der Festsetzungen ergaben sich nicht**, jedoch wurde aufgrund einer Anregung der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich der Hinweis zum Gehölzschutz unter V. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass neu anzupflanzende Bäume in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 Durchmesser zu setzen sind.

Der **Satzungsbeschluss** gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Osann-Monzel am 13.05.2009 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im **Parallelverfahren** mit der 3. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2006. Die 3. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2006 wurde am 04.05.2009 von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich (Az.: 40.502.2.2-1) genehmigt. Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich wurde am 08.05.2009 in der Wochenzeitung „Das Rathaus“ der Verbandsgemeinde Wittlich-Land öffentlich bekannt gemacht. Damit ist die 3. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2006 vor dem Beschluss des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Anlagen:

Teil 2: Umweltbericht

Teil 3: Entwässerungskonzept

Ortsgemeinde

Osann-Monzel, den 02. Juli 2009

(S)

.....  
gez.: Matthias Stoffel  
Ortsbürgermeister

**h o g n e r .**

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

**BEBAUUNGSPLAN**  
der Ortsgemeinde  
**OSANN-MONZEL**  
Teilbereich "**AUF ZALZERT**"

**Teil 2 der Begründung - UMWELTBERICHT**  
gem. § 2 a BauGB

aktueller Stand: 13.05.2009

F a s s u n g **gem. Satzungsbeschluss**

**0. INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines.....	1
2.	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung der Umweltprüfung.....	1
3.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
3.1	Angaben zum Standort.....	2
3.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	2
4.	Ausgewertete Gesetze und Fachplanungen.....	4
4.1	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze.....	4
4.2	Umweltrelevante Aussagen von Fachplanungen und Informationssystemen zum Plangebiet.....	5
4.2.1	Landesentwicklungsprogramm.....	5
4.2.2	Raumordnung.....	5
4.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	5
4.2.4	Biotopkartierung.....	5
4.2.5	Natura 2000 / IBA.....	5
4.2.6	Sonstige Schutzgebiete.....	5
5.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Entwicklung Umweltrelevanter Zielvorstellungen.....	6
5.1	Menschen / Gesundheit / Bevölkerung.....	6
5.2	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt.....	6
5.3	Nachgewiesene und potentielle Artenvorkommen.....	8
5.4	Boden.....	9
5.5	Wasserhaushalt.....	10
5.6	Klima / Luft.....	10
5.7	Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr.....	11
5.8	Kultur- und Sachgüter.....	11
5.9	Wechselwirkungen.....	11
5.10	naturschutzfachliche Anforderungen an den B-Plan.....	14
6.	Status-Quo-Prognose und Alternativenprüfung.....	15
6.1	Entwicklungsprognose.....	15
6.2	Prüfung von Alternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten).....	15
7.	Umweltrelevante Wirkfaktoren und zu erwartende Umweltauswirkungen.....	16
7.1	Zu erwartende Auswirkungen des Bauvorhabens.....	16
7.2	Abweichungen von den naturschutzfachlichen Anforderungen an den B-Plan.....	25
7.3	Schwierigkeiten bei der Risikoprognose.....	26
7.4	Flächenbilanzierung des Bauvorhabens.....	27
7.5	Tabellarische Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich.....	28
7.6	Beschreibung der Maßnahmen.....	30
8.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	33
9.	Kostenschätzung.....	33
10.	Hinweise zur Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägung.....	34
10.1	Ergänzung der städtebaulichen Festsetzungen.....	34
10.2	Ergänzung der wasserrechtlich Festsetzungen.....	34
10.3	Naturschutzfachliche Festsetzungen.....	34
11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	37
11.1	Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	37
11.2	Aussagen zur Umweltprüfung.....	38
11.2.1	Alternativenprüfung.....	38
11.2.2	Zu erwartende Auswirkungen.....	39
11.2.3	Erforderliche umweltrelevante Maßnahmen.....	41
11.2.4	Ergebnis der Umweltprüfung.....	42

## 1. ALLGEMEINES

---

In der Ortsgemeinde Osann-Monzel sollen auf einer Gesamtfläche von ca. 1,25 ha

- der Neubau eines Institutes für Wein- und Lebensmittelanalytik mit Betriebswohnungen [SO-Gebiet]
- die Erweiterung eines bestehenden Weinbau- und Dienstleistungsbetriebes (bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB) um Bebauung und Nutzung für betriebliche Erweiterungen (z.B. Betriebshalle, Gastronomie, Beherbergung) [MD-Gebiet]

ermöglicht werden.

Hierfür hat die Ortsgemeinde Osann-Monzel die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich "Auf Zalzert" beschlossen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt für Fauna und Flora, die biologische Vielfalt, den Boden, das Wasser, die Luft(-qualität), das Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern. Besondere Berücksichtigung kommt den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu. Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne oder Fachgutachten, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. Es wird geprüft, ob aufgrund der Umsetzung der städtebaulichen Bebauungsplanfestsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

## 2. RÄUMLICHE UND INHALTLICHE ABGRENZUNG DER UMWELTPRÜFUNG

---

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurden im Rahmen des **Scoping nach § 4 (1) BauGB** nur von Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz vorgebracht, die auf die Hangrutschproblematik hangabwärts des Plangebietes hinwies.

Die Stellungnahmen bzw. Anregungen der sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden mit umweltbezogenen Aspekten bezogen sich größtenteils auf die Ausarbeitung des B-Plan Entwurfes.

Im Rahmen der **ersten Offenlage nach § 3 (2) BauGB** kamen aus der Öffentlichkeit verschiedene Anregungen zum Inhalt und Umfang des vorgelegten Umweltberichtes. Der Umweltbericht wurde, soweit dies gem. der Abwägung im Ortsgemeinderat in der Sitzung am 19.03.09 als erforderlich angesehen und beschlossen wurde, fortgeschrieben. Sinngemäß beziehen sich diese Fortschreibungen auf:

- die Alternativenprüfung
- Konkretisierung der Aussagen über
  - die Wohnqualität (Umwelt- und Verkehrsbelastung) und die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung
  - das Vorkommen geschützter Tierarten und den zu erwartenden Auswirkungen der Planung
  - das Landschaftsbild bzw. seine Funktionen als Erholungsraum und den zu erwartenden Auswirkungen der Planung
  - das vorhandene Rad- und Wanderwege-Netz und die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung
  - das Klima und die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung
  - die Nutzung nachbarlicher landwirtschaftlicher Flächen und die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung
  - die Begründung zur Ausweisung und der Eignung der Ausgleichsflächen

Stellungnahmen im Rahmen der **zweiten Offenlage nach § 3 (2) BauGB**....wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Der gem. GR-Beschlüssen fortgeschriebene Umweltbericht erfasst und bewertet den Bestand des Plangebietes aufgrund der örtlichen Erhebungen der Biotoptypen im Mai 2008 sowie verschiedener Kartenmaterialien und Fachplanungen zu den Schutzgütern. Neben der beplanten Fläche selbst erfolgt zusätzlich die Erfassung der angrenzenden Biotoptypen.

Auf zoologische Kartierungen im Rahmen des Umweltberichtes wurde verzichtet, da die Ortsrandlage und die Vorbelastungen durch intensive weinbauliche Nutzung keine besonderen Konflikte mit Tierarten erwarten lassen. Es wurden aber gesonderte gutachterliche Aussagen zu Fledermausvorkommen und dem Uhu erstellt und bei der Bearbeitung berücksichtigt.

Ergänzende gutachterliche Stellungnahmen wurden auch für den zu erwartenden Verkehr und Lärm, für die klimatischen Auswirkungen und für die Einschätzung der Hangrutschgefährdung herangezogen.

Es wurden im Rahmen der Umweltprüfung **folgende Fachgutachten** in die Bewertung einbezogen:

<u>Wasserwirtschaftliches Konzept</u>	Max und Reihnsner, Wittlich (August 2008)
<u>Verkehrsplanerische Stellungnahme</u>	VERTEC, Koblenz Februar 2009
<u>Schalltechnische Untersuchung "Verkehrslärm"</u>	FIRU, Kaiserslautern März 2009
<u>Stellungnahme zur Geomorphologie</u>	GeoSPIRIS, Trier 2009
<u>Stellungnahme zu klimatischen Auswirkungen</u>	Dr. rer. nat. Günther Heinemann, Trier März 2009
<u>Stellungnahme zum Uhuvorkommen</u>	J.-R. Vos, Habscheid Februar 2009
<u>Stellungnahme zu Fledermausvorkommen</u>	B. Gessner, Trier 2009

### 3. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Der geplante Standort befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Osann-Monzel - Ortsteil Monzel. Aktuell werden die Flächen im westlichen Plangebiet durch Lagerhallen eines Weinbaubetriebes mit angrenzendem Wohngebäude, Lagerflächen und weinbaulichen Nutzflächen geprägt. Im Osten des B-Plan-Geltungsbereiches bzw. auch entlang der Hangkante und am südexponierten Moselhang setzen sich strukturarme Wingertsflächen fort.

Der Ortsrand im nördlichen und westlichen Anschluss wird von Einfamilienhäusern eingenommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über den Noviander Weg und einen Wirtschaftsweg.

#### 3.2 ART UND UMFANG DES VORHABENS

Die Ortsgemeinde Osann-Monzel weist das geplante Baugebiet als "**Dorfgebiet**" (MD) und "**Sondergebiet Wein- und Lebensmittelanalytik** inkl. betriebszugehöriger Wohngebäude" (SO) aus. Die bestehende Bebauung im Westen wird als "**Innenbereich gem. § 34 BauGB**" deklariert.

Es sind folgende Flächenausweisungen (Max & Reihnsner, Stand 03/2009) vorgesehen:

<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>12.525 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke (MD - Bestand)</b>	<b>2.640 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke (MD - neu)</b> davon überbaubar gem. GRZ von 0,4 (ohne Überschreitung) = 1.214 m <sup>2</sup>	<b>3.035 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke (SO - neu)</b> davon überbaubar gem. GRZ von 0,3 (ohne Überschreitung) = 1.386 m <sup>2</sup>	<b>4.620 m<sup>2</sup></b>
<b>private Grünflächen</b>	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>
A 1.1 (MD)	255 m <sup>2</sup>
A 1.2 (SO)	540 m <sup>2</sup>
A 2.1 (SO)	395 m <sup>2</sup>
A 2.2 (SO)	410 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche (Bestand und Neuausbau)</b>	<b>630 m<sup>2</sup></b>

### Städtebauliches Konzept (Details siehe Teil 1 der Begründung zum B-Plan)

Da es sich im Plangebiet um Betriebsansiedlungen bzw. –erweiterungen mit besonderen Nutzungsansprüchen handelt, orientieren sich die baurechtlichen Festsetzungen an den geplanten Nutzungen und den daraus resultierenden betrieblichen und nutzungsbedingten Erfordernissen. Dabei werden landschaftstypische Architekturmerkmale soweit möglich berücksichtigt.

Die höheren betrieblich zu nutzenden Gebäude (Firsthöhe 187,25 üNN) werden auf die nördlichen Teilbereichen der Bauflächen beschränkt. Die exponierteren südlichen Teilflächen sollen eher Wohn- und Betriebsgebäuden mit niedrigeren Höhen (max. Firsthöhe von 186,20 m im MD und 185,5 bzw. 184,85 üNN im SO) vorbehalten bleiben.

Die überbaubare Fläche für das betriebszugehörige Wohnen im SO Süd wird auf max. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Gebäude beschränkt, im MD dürfen max. 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche (in der Summe für beide Teilbereiche des MD) nicht überschritten werden. Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen, jedoch auf 50 m<sup>2</sup> pro Fläche unterschiedlicher Nutzung beschränkt. Im SO Nord werden zusätzlich Flächen für verkehrliche Anlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dargestellt, von denen 900 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen angelegt werden können. Bei der Ermittlung der GRZ sind diese Flächen nicht mit anzurechnen, wenn sie wasserdurchlässig befestigt werden.

An gestalterischen Festsetzungen werden dunkle Dacheindeckungen (keine spiegelnden oder hochglänzenden Materialien) und Beschränkungen bei der Fassadengestaltung getroffen.

Die äußere Erschließung erfolgt über den "Noviander Weg", der in seiner Verlängerung noch entsprechend ausgebaut und als Ortsstraße gewidmet werden soll. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Fläche als Wendemöglichkeit für PKW und Müllfahrzeuge ausgewiesen.

### Wasserwirtschaftliches Konzept (Details siehe Entwässerungskonzept)

Durch die geplante Ansiedlung erfolgt eine teilweise Versiegelung der Grundstücke. Es ist erforderlich den Mehrabfluss zu kompensieren. Dadurch, dass keine öffentlichen Flächen versiegelt werden, ist jeweils nur ein privater wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich.

Maßgeblich für Art und Umfang der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Die folgenden wasserwirtschaftlichen Festsetzungen wurden in den B-Plan übernommen.

- Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken mit Mulden, Rigolen oder Zisternen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen. Die Überläufe der Rückhaltungsanlagen können an das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem (Regenwasserkanal) angeschlossen werden.
- Private Rückhalteanlagen müssen einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken einhalten.
- Die neue Versiegelung der Oberfläche ist so gering wie möglich zu halten. Hofflächen, Hauszufahrten und Hauszuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Zur Versiegelung können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand oder Kies verwendet werden. Auf einen entsprechenden Untergrund ist zu achten.
- Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.

### Naturschutzfachliches / Grünordnerisches Konzept

Zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes wird festgesetzt:

- die Neuanpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken (Anzahl bezogen auf versiegelte Fläche)
- die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossene Hecke zwischen den beiden Nutzungsgebieten MD und SO auf privaten Grünflächen
- die Anpflanzung höhengestaffelte Bäume und Sträucher als geschlossene Hecke oder lockere Gehölzgruppen im Süden auf privaten Grünflächen
- die Anpflanzung von geschlossenen Strauchhecken im Osten auf privaten Grünflächen mit Anpflanzung von Laubbäumen auf festgesetzten Standorten im Osten auf Betriebsflächen des SO

Da gem. von der Gemeinde beschlossenen Satzungsentwurf keine weiteren großflächigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst umgesetzt werden können, sind die noch fehlende Kompensationsmaßnahmen auf externen, gemeindeeigenen Flächen (Gem. Monzel, Flur 19, Flurstücke 68 und 70) nachgewiesen. Hier werden – im Zusammenhang mit bereits festgelegten Kompensationsverpflichtungen zum B-Plan "Im Eichflur", OT Osann – ehemalige Rebanlagen als zusammenhängender Laubwald aufgeforstet (Abwägung siehe Kap. 6)

## **4. AUSGEWERTETE GESETZE UND FACHPLANUNGEN**

### **4.1 ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE**

#### *Umwelt- und Baurecht*

- EU-Umwelthaftungsrecht (Richtlinie 2004/35/EG über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden)
- EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Abl EG Nr. L103, S. 1)
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) (Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen)
- UVP-Richtlinie - Richtlinie des Rates 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten) und UVP-Änderungsrichtlinie (Richtlinie 97/11/EG zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)

#### *Boden / Wasser*

- Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG)
- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich des Wasserpolitik)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)

#### *Immissionen / Emissionen*

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm)
- IVU-Richtlinie

#### *Nutzungen / Kultur- und Schutzgüter*

- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)
- Nachbarrechtsgesetz (NRG)
- Bundes- und Landesjagdgesetz (BJagdG, LJG)

## 4.2 UMWELTRELEVANTE AUSSAGEN VON FACHPLANUNGEN UND INFORMATIONSSYSTEMEN ZUM PLANGEBIET

---

### 4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

---

Im Landesentwicklungsprogramm IV von RLP liegt das Plangebiet in:

- einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft der Mittelmosel (charakteristische Ortsbilder, Burgen, Steillagen-Weinbau / Trockenmauern, Streuobstwiesen, Grünländereien)
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus (landesweite Bedeutsamkeit des Moseltals durch Einzigartigkeit aufgrund der Talgröße, hoher Reliefenergie, markanter Relief-Formen und Steillagenweinbau, sehr hohe Landschaftsbildqualität, Bedeutung als historische Kulturlandschaft und Naherholungsgebiet)
- landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz
- landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft

### 4.2.2 RAUMORDNUNG

---

Der **Raumordnungsplan** (ROPI 1985/1995) kennzeichnet das Plangebiet als

- **Vorranggebiet Landwirtschaft**
- OG mit besonderen Funktionen "Landwirtschaft" und "Erholung"
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr

Der Entwurf zum **ROPneu** kennzeichnet das Plangebiet als

- Vorrangfläche für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Erholung / Fremdenverkehr
- Vorbehaltsgebiet für Ressourcenschutz mit dem Schwerpunkt Landschaftsbild
- Randlage zum Regionalen Grünzug Moseltal
- OG mit besonderen Funktionen "Landwirtschaft" und "Erholung"

### 4.2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

---

Im Ursprungs-Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land sind als Entwicklungsziele die Eingrünung des Ortsrandes und der Erhalt der Kulturlandschaft (Weinbau) genannt. Die integrierte Darstellung des FNP (aktuelle Fassung mit Beginn der B-Plan-Aufstellung) weist gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft aus, die nach Aufgabe der Nutzung als Streuobstwiesen bzw. Halboffenland oder Sukzessions- bzw. Waldflächen entwickelt werden sollen. Zudem wird das Plangebiet von einer Signatur: "Römerstraße / Römische Langmauer" gequert.

Die Änderung des FNP (3. Fortschreibung) mit Darstellung von Misch- und Sonderbauflächen und den umliegenden Grünflächen erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Hierbei wird auch die Signatur "Römerstraße/Röm. Langmauer" herausgenommen, da es sich hierbei um eine fälschliche Übernahme einer Signatur im Rahmen der Digitalisierung des FNP handelt. Es liegen keine entsprechenden Funde oder Hinweise auf archäologische Funde vor.

### 4.2.4 BIOTOPKARTIERUNG

---

Im Plangebiet selber sowie seiner näheren Umgebung befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

### 4.2.5 NATURA 2000 UND IBA-GEBIETE

---

- ⇒ Das Untersuchungsgebiet befindet sich mindestens 600 m nördlich des **FFH-Gebietes** "Mosel" (5908-301), das einen Teil des rechten Moselufers und der Aue einschließt.
- ⇒ **Vogelschutzgebiete** werden durch die Planung nicht tangiert, jedoch befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der **Important Bird Area** "Moseltal und unteres Sauerthal" (zu schützende Art: Uhu)

#### 4.2.6 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet** "Moselgebiet zwischen Schweich und Koblenz", dessen Schutzzweck u.a. "... die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen, sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen ...." ist.

Sonstige Schutzgebiete liegen nicht vor.

### 5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT, ENTWICKLUNG VON UMWELTRELEVANTEN ZIELVORSTELLUNGEN

#### 5.1 MENSCHEN / GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Osann-Monzel und ist durch die Wohn- und Betriebsgebäude eines Weinbauunternehmens und durch Rebanlagen gekennzeichnet. Den sich im Westen entlang der Hangkante fortsetzenden Ortsrand prägen größere moderne Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Im Gegensatz dazu bilden jüngere Einfamilienhäuser den Ortsrand im nördlichen Anschluss. Nach Osten und entlang des Talhanges im Süden setzen sich die strukturarmen Weinbauflächen fort.

Das Gelände ist über die Noviander Straße und einen Wirtschaftsweg erschlossen.

##### Bewertung

Die Planfläche ist gut erschlossen. Deren Fortsetzung in der freien Landschaft kann potentiell zur wohnortnahen Kurzzeiterholung (Spaziergänge) genutzt werden.

Es liegen keine schalltechnischen Gutachten zu bestehenden Lärmbeeinträchtigungen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass diese aktuell nicht über den für dörfliche Mischbebauung zulässigen Grenzwerten liegen. Daher ist die Wohnqualität derzeit als gut einzustufen.

#### 5.2 ARTEN UND BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIELFALT

##### Flora

(Aufgrund der geringen Differenzierung der vorhandenen Biotopstrukturen wird auf die zeichnerische Darstellung in Form eines Bestandsplanes verzichtet, dafür werden Fotos eingefügt)

Die Planfläche selber wird durch **Rebanlagen** (Zwischenbegrünung mit Gemeiner Löwenzahn, Vogel-Sternmiere, Kleinköpfiger Pippau) und eine **artenarme Glatthaferwiese** (Flst. 162 tw., Ausdauerndes Gänseblümchen, Gemeiner Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Glatthafer) eingenommen.



Bild 1: Panorama des Plangebietes in Richtung Süden (Verzerrung des Bildes durch Kameraschwenk)



Bild 2: Panorama des Plangebietes in Richtung Norden (Verzerrung des Bildes durch Kameraschwenk)

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf Flurstück 164 und 165 und die Wohnhäuser nördlich der Noviander Straße werden von koniferenreichen **Gärten und Lagerflächen** begleitet.



Bild 3: Bebauung und Lagerflächen auf Flurstück 162/163, im Hintergrund koniferenreicher Garten n Noviander Straße

Die **Brache** auf Flurstück 98 ist stark ruderalisiert, was in der flächigen Verbreitung der Großen Brennnessel ihren Ausdruck findet. Gemeine Hasel und Brombeere spec. zeigen eine zunehmende Verbuschung an. Die Lagerhalle auf Flurstück 101 ist von relativ jungen **Sträuchern** und **Obstbaum-Niederstämmen** umgeben.



Bild 4: ruderalisierte Wiesenbrache am Rand des Plangebietes

Nach Süden und Osten setzen sich die aus ökologischer Sicht monostrukturierten Rebanlagen fort.

**Fauna** (ohne Arten des Anhang II und IV der FFH-RL und VSG-RL)

Im Rahmen der Offenlage wurde von naturkundigen Laien auf das Vorkommen von **Pseudoskorpionen** hingewiesen (Aktionsgemeinschaft Attraktives Osann-Monzel, Schreiben vom 27.11.08), wobei jedoch keine Artenangaben gemacht werden konnten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bernkastel-Wittlich wurde keine gesonderte Kartierung dieser Tiergruppe vorgenommen, sondern vorhandene Daten ausgewertet und potentielle Vorkommen anhand der Lebensraumstrukturen beurteilt.

In den von der *Arachnologischen Gesellschaft Deutschland* geführten Verbreitungsdaten sind für das TK 25: 6007 – Wittlich keine Funde seltener Pseudoscorpiones nachgewiesen ([www.spiderling.de/arages](http://www.spiderling.de/arages)). Die gem. Rote Liste BRD (1996) aufgeführten gefährdeten Arten können im Plangebiet aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumsprüche (z.B. Gehölze, Bodenfeuchte, Gebirge, etc.) ausgeschlossen werden. Nach Auswertung aller Daten (und Einschätzung fachkundiger Arachnologen) ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur allgemein verbreitete Arten der Pseudoskorpione in hoher Individuenzahl vorkommen, die nicht speziell an den Standort des Plangebietes gebunden sind und auch die umgebenden Rebflächen besiedeln.

Bei allen weiteren im Boden und unmittelbar auf der Bodenoberfläche des Plangebietes lebenden Tiergruppen sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung mit ständigen Bodenbruch und Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln keine besonderen Arten zu erwarten.

Gesamtbewertung

Aufgrund der Vorbelastungen am Ortsrand (Bewegungsunruhe, Lärm) sowie der Arten- und Strukturarmut des Plangebietes und seiner näheren Umgebung, kommt dem Bereich eine geringe Bedeutung im Arten- und Biotopschutz zu. Lediglich der Brache ist als Trittsteinbiotop (Nahrung und Überwinterungsplatz für Insekten, Nahrungshabitat für Vögel, u.ä.) eine geringe bis mittlere Schutzbedürftigkeit zuzuweisen. Die ökologische Bedeutung der Sträucher und Obstbäume als Tierlebensraum ist aktuell ebenfalls gering bis mittel; ihr Entwicklungspotential ist unter Beachtung der Vorbelastungen (angrenzende Lagerhalle, Niederstammausprägung) mäßig. Die Rebflächen sind, sowohl floristisch als auch faunistisch, von sehr geringer Bedeutung als Lebensraum weit verbreiteter Tier- und Pflanzenarten.

Der Biotopverbund ist im Plangebiet und der näheren Umgebung (Bergkamm und Moselhänge) sehr mangelhaft ausgebildet. Es dominieren ökologisch geringwertige Rebflächen.

### 5.3 NACHGEWIESENE UND POTENTIELLE VORKOMMEN VON ARTEN DES ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE UND EUROPÄISCHEN VOGELARTEN

In der Eingriffsregelung sind gem. § 19 und 42 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde keine zoologische Kartierung durchgeführt, daher kann nur die potentielle Eignung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt werden:

Aufgrund der Vorbelastungen durch intensive Rebnutzung (mit erheblichem Einsatz von Spritz- und Düngemitteln) und dadurch bedingte Struktur- und Artenarmut bzw. Lärm und Bewegungsunruhe am Ortsrand sind Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

In den hausnahen Gärten und der Brache (nicht Bestandteil des B-Planes) ist lediglich mit Fortpflanzungsvorkommen besonders geschützter Vogelarten, wie zum Beispiel Bachstelze, Hausrotschwanz (Gebäudespalten), Gimpel (koniferenreiche Gärten) oder Zaunkönig, Grasmücken (Brache) zu rechnen. In den Rebanlagen des eigentlichen Plangebietes sind mangels Eignung keine Fortpflanzungsstätten von Vogelarten zu erwarten, es dient lediglich als Teil des großflächigen Nahrungsraumes, der durch die geschlossenen Rebflächen eine ausgedehnte Größe einnimmt.

Für den Uhu, der als Indikatorart des IBA "Moseltal und unteres Sauerthal" benannt ist, sind im Plangebiet selbst keine Brutstätten zu erwarten. Das nächste bekannte Brutvorkommen ist ca. 4 km entfernt, so dass das Plangebiet potentiell als Jagdrevier in Frage kommen könnte. Die vorhandene Rebflur ist allerdings wenig strukturiert und daher nur suboptimal. Gleiche Biotopstrukturen stehen in der Umgebung als Ausweichhabitate in ausreichender Größe zur Verfügung. (Vos, Feb. 2009)

Die FFH-relevante Art der Pseudoskorpione (*Anthrenochernes stellae*) ist als Bewohner von Baumhöhlen mit Mulm in Wäldern und Einzelbäumen im Plangebiet aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen nicht zu erwarten.

Tagesquartiere als Zwischen-, Männchen- oder auch Winterquartiere bzw. Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet aufgrund der monostrukturierten Rebanlagen ohne Gehölzstrukturen mangels Möglichkeiten auszuschließen. Das Plangebiet eignet sich jedoch potentiell als suboptimales Jagdhabitat für Fledermäuse (Zwergfledermaus, Langohren, Großes Mausohr); das Rebland wird, aufgrund der Insektenarmut, weniger gerne befliegen als z.B. die Ufer von Mosel bzw. Östelbach und die angrenzende Auen oder die struktureicheren Ortsrandlagen nordwestlich der Planfläche. Das Plangebiet und sein weiteres Umfeld werden potentiell von ortsansässigen Tieren zum Durchflug zu den besser geeigneten Nahrungshabitaten genutzt. Besondere Vernetzungsstrukturen (wie Hecken, Waldränder, Säume), die als Leitlinien dienen, bestehen hier aber nicht (Gessner, Jan 2009).

#### Bewertung

Das Untersuchungsgebiet bietet einen stark anthropogen geprägten Lebensraum, der nur wenigen verbreiteten und meist häufigen Arten Fortpflanzungsstätten bietet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten FFH-relevanter Tierarten oder sonstiger seltener Tierarten sind im Plangebiet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Lediglich die Nutzung des Plangebietes durch geschützte Arten als Nahrungshabitat und Durchzugsraum sind nicht auszuschließen. Aufgrund der ausgedehnten Verbreitung der betroffenen monostrukturierten Rebanlagen ist die Bedeutung des Plangebietes hierfür aber gering.

Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 5.4 BODEN

Natürlicherweise ist das Plangebiet durch Braunerden und Regosole geprägt. Aufgrund der weinbaulichen Nutzung sind diese jedoch zu Rigosolen degradiert. Sie weisen erhebliche Vorbelastungen durch Zerstörung der natürlichen Bodenstruktur bei regelmäßigem Umbruch, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie in hängigen Lagen Bodenerosion durch fehlende Vegetationsbedeckung auf.

Aus Sicht des Weinbaus handelt es sich, bedingt durch die Ortsnähe und süd- bis südostexponierte, flache bis mäßig steile Lage, um gut bis mäßig gut geeignete Weinbauflächen.

Im Rahmen des Bauleit-Verfahrens erfolgte eine Abklärung möglicher Naturprozesse in Hinblick auf Hangrutschgefährdungen. Hierzu wurde eine Stellungnahme von R. Ladwein (GeoSPIRIS 2009) eingeholt:

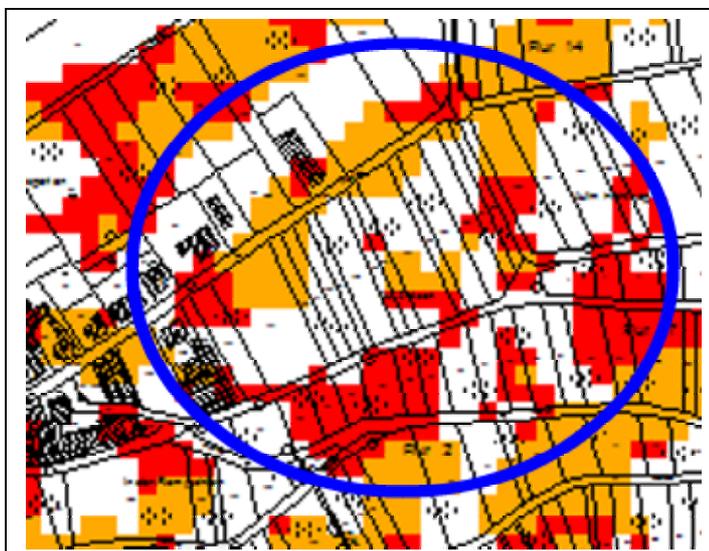
- Auf der Planfläche fällt das Gelände leicht nach Norden ab, d.h. das Wasser bewegt sich vom Steilhang weg. Außer drei kleinen, nicht gravierenden Schwachpunkten, ist auf stabile Verhältnisse zu schließen.
- In den Hanglagen wird der Gefährdungsgrad durch die Hangform (Normalhang mit flach geneigtem Oberhang und zunächst steilerem und dann abflachendem Mittelhang und weiten Wölbungen (geringe Wasserkonzentration) reduziert.

#### Ladweinkarte - Naturprozesse

 stark

 erhöht

 gering - mäßig



### Bewertung

Den anthropogen überprägten Böden des Untersuchungsgebietes kommt aufgrund der Vorbelastungen eine geringe ökologische Schutzwürdigkeit zu.

Laut gutachterlicher Stellungnahme besteht keine erhöhte Gefährdung durch Hangrutschungen im Plangebiet selbst.

## **5.5 WASSERHAUSHALT**

### **GRUNDWASSER**

---

Das devonische Schiefergestein des Planungsgebietes weist keine bedeutenden oberflächennahen Grundwasservorkommen auf. Dies beruht auf dem geringen nutzbaren Porenvolumen des Tonschiefers, welcher nur in Klüften und Störungszonen eine Grundwasserbewegung oder –speicherung zulässt. Die Grundwasserneubildung ist mit 36 mm/a gering. Eine höhere, stark schwankende Grundwasserhöflichkeit (0,1 - 25 l/sek) besitzen hingegen die Terrassenschotter der Unteren Mittelterrasse. Hier besteht, bedingt durch die geringmächtige und durchlässige Grundwasserüberdeckung, eine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser. Mit Hangwässern ist aufgrund der Hangkantenlage nicht zu rechnen.

### Bewertung

Alle Grundwasservorkommen sind aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen generell schutzwürdig. Dies gilt im Plangebiet insbesondere für die oberflächennahen Grundwasservorkommen in den Terrassenschottern. Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung liegt aber nicht vor.

### **OBERFLÄCHENWASSER**

---

Im Plangebiet selber befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Es entwässert flächig bzw. über Entwässerungsgräben in die Mosel (sehr stark verändertes (6), mäßig belastetes (II) Gewässer 1. Ord.)

## **5.6 KLIMA / LUFT**

Durch seine extreme Tallage ist das Mittlere Moseltal durch ein maritim-kontinentales Übergangsklima geprägt. Diese Klimagunst findet ihren Ausdruck in einer Jahresdurchschnittstemperatur von 10°C und einem durchschnittlichen Niederschlag von 672 mm/J (Bernkastel-Kues). Die bodenfernen Winde erreichen kaum den Talgrund, so dass es dort aus bioklimatischer Sicht zu einer starken Belastung durch sommerliche Hitze und Schwüle kommt. Bei ungünstigen Wetterlagen verursacht der herabgesetzte Luftaustausch eine Anreicherung von Schadstoffen in den bodennahen Luftschichten.

Laut gutachterlicher Stellungnahme zum Klima (Heinemann 2009) sind die Hauptwindrichtung und die Windstärke aufgrund der Ausrichtung des Tallaufs vergleichbar mit jenen an der DWD Station in Trier. Hieraus ergeben sich eine Hauptwindrichtung aus West und höhere Windgeschwindigkeiten als an der näher liegenden Station Bernkastel. Windschwache Strahlungswetterlagen beschränken sich auf 7 Tage im Juni, Juli und September sowie 10 Tage im August.

Die Planfläche, die durch Rebanlagen eingenommen wird, weist im Vergleich zur Ortslage eine geringere solare Absorption, eine geringere nächtliche Abstrahlung, einen geringeren Bodenwärmestrom und eine geringere Verdunstung auf. Sie bildet eine Kaltluftentstehungsfläche und trägt somit potentiell zur nächtlichen Abkühlung und zur Verbesserung der Luftqualität bei. Jedoch besteht bei geringer Größe der Planfläche kein nennenswerter Einfluss auf die Hangwindzirkulation des Moseltals und auf die Kaltluftbildung des Plateaus. Die umliegenden Hanglagen weisen hingegen Kaltluftströme ins Moseltal auf, die durch die Rebstöcke gebremst werden. Nördlich des Plangebietes bildet sich potentiell ein Kaltluftsammlersee, der sich vorwiegend aus Strömungen östlich von Osann ergibt.

### Bewertung

Aufgrund der im Moseltal gegebenen natürlichen Belastungsfaktoren, weist der Planungsraum generell eine hohe Schutzbedürftigkeit klimatischer Aspekte auf. Bedingt durch die weiträumigen Offenländer und die fehlende direkte Verbindung zur Hangwindzirkulation des Moseltals weist die Planfläche selbst keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche auf, die über ihre Grenzen hinausgeht.

## 5.7 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG / FREMDENVERKEHR

Die Tallandschaft der Mosel ist bis zu 300 m tief in das umgebende Rheinische Schiefergebirge eingeschnitten. Der mäandrierende Fluss bildet ein System von Prall- und Gleithängen aus, welche dem Tal seinen typischen Charakter verleihen. Die Kulturlandschaft ist geprägt von Rebflächen, die sich meist an den südexponierten Hängen befinden, während die nach Norden geneigten Flächen von Wald bestockt sind. Typisch für die Mosellandschaft waren die ortsnahen Streuobstwiesen, die ehemals einen wichtigen Beitrag zur Ortsrandeingrünung leisteten.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Osann-Monzel. Aufgrund der Lage an der Hangkante des Moseltals sind das bereits vorhandene Gebäude im geplanten Baugebiet sowie der restliche Ortsrand (westlich des Plangebietes) aus dem Tal gut einsehbar. Es dominieren größere moderne Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die keinerlei landschaftliche Einbindung durch Gehölzstrukturen aufweisen. Die Hanglagen sind durch strukturarme Rebanlagen geprägt.



Bild 5: Blick auf das Plangebiet und seine Umgebung aus dem Moseltal (Ortsrandlage Kesten)

Auch das Plateau in Angrenzung an den Ort wird durch Rebanlagen dominiert. Der Ortsrand ist, neben den vorgenannten Gebäuden, durch eine Reihe jüngerer Einfamilienhäuser und eine Lagerhalle im nördlichen Anschluss an das Plangebiet geprägt. Auch hier fehlt eine effektive Eingrünung des Ortsrandes.

Aus Nordosten und Osten sowie von den gegenüberliegenden Moselhängen ist das Plangebiet aufgrund der Kammlage gut einsehbar, jedoch beschränken sich die Sichtfelder aufgrund der bewegten Topographie auf kleinere Teilausschnitte. Im Westen und Norden ist die Einsehbarkeit des Plangebietes durch die bestehenden Gebäude der Ortslage und aus dem unmittelbaren Talraum der Mosel im Süden aufgrund der Topographie (nach Norden abfallendes Gelände) eingeschränkt.

Es besteht eine weite Fernsicht über das Moseltal bei Bernkastel-Kues und Zeltingen-Rachtig hinweg bis auf den Kondelwald und die Hunsrückhochflächen.

Die asphaltierten ortsnahen Wirtschaftswege dienen der wohnortnahen Kurzzeiterholung. Aufgrund der hervorragenden Aussicht auf das Moseltal dienen sie, trotz der Strukturarmut der Rebflächen, auch dem Fremdenverkehr als örtliche Rad- und Wanderwege. Der Wirtschaftsweg am südlichen Rand des Plangebietes ist Teil des "Moselhöhenweges" (Jakobs-Pilgerweg) im offiziellen Wanderwegenetz, er mündet im Südwesten des Plangebietes in die Noviander Straße.

### Bewertung

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der laut ROPI guten Eignung zur landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung kommt dem weiteren Planungsraum grundsätzlich eine hohe Schutzbedürftigkeit zu. Dies gilt insbesondere für die unbebaute Kammlage und die exponierte, unbebaute Hangkante in Richtung Moseltal.

**Eigenart** Die unbebaute Kammlage zwischen den Tälern der Mosel und des Östelbaches stellt eine landschaftliche und topographische Besonderheit des Mittelmoseltals im Übergang zur Wittlicher Senke dar. Der Kamm ist im Westen teilweise besiedelt und ansonsten überwiegend mit Rebanlagen und nur kleinflächig mit Wald bestockt.

- Schönheit** Die Schönheit des Landschaftsausschnittes ist überwiegend durch das Grobrelief bestimmt. Kleinräumige Wechsel der Kulturen oder Landschaftsbild aufwertender Vegetationsstrukturen wie Felsen, Gehölzbestände, Trockenmauern oder blütenreiche Wiesen fehlen weitgehend. Mit zunehmender Verbrachung der Weinberge wird sich das bisher blickoffene Bild des Moseltales mittel- bis langfristig nachteilig verändern, sofern hier keine lenkenden Maßnahmen eingeleitet werden.  
Der auf den Landschaftsausschnitt einwirkende Ortsrand selbst (insbesondere markante Gebäude in extrem unterschiedlichem Baustil ohne landschaftliche Einbindung an der Hangkante im Westen und landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne landschaftliche Einbindung im Plangebiet selbst im Nordosten) wirkt sich negativ auf die landschaftliche Schönheit aus.
- Vielfalt** Die Landschaft im Plangebiet und der Umgebung ist topographisch vielgestaltig ausgebildet, der für das Moseltal kulturtypische Anbau von Rebflächen (und deren Brachen) wirkt eher monoton.

---

## 5.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

---

Im Plangebiet selbst sind keine ober- oder unterirdischen Kultur- und Sachgüter bekannt. Östlich des Plangebietes (außerhalb Geltungsbereich des B-Planes) steht ein Wegekreuz.

---

## 5.9 WECHSELWIRKUNGEN

---

Die im vorherigen Kapitel dargestellten Schutzgüter bilden ein untereinander verwobenes Wirkungsnetz. Eingriffe in eines der Schutzgüter können demnach sekundäre, unter Umständen verstärkte Effekte auf andere Schutzgüter verursachen.

Die folgende Tabelle zeigt die allgemeinen sowie die für das Projekt relevanten (**Fett gedruckt**) direkten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet. In der obersten Querspalte ist der beeinflussende Faktor, in der ersten Längsspalte ist das korrespondierende Schutzgut dargestellt. Die Wechselwirkungen ergeben sich bei Verknüpfung der Matrix.

	<b>Mensch</b> (Gesundheit / Erholung)	<b>Tiere / Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima / Luft</b>	<b>Landschaft / Relief</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>
<b>Mensch</b> (Gesundheit / Erholung)		<ul style="list-style-type: none"> <li>bestimmen Freizeit- und Erholungspotential mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bildet Grundlage für Freizeiteinrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trinkwassersicherung</li> <li>Fließ- und Stillgewässer als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Luftqualität und Klima wirken sich auf Gesundheit / Erholungspotential aus</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Erholungsraum</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bereichern bzw. stören das Wohnumfeld und fördern ggf. das Erholungspotential</li> </ul>
<b>Tiere / Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung in der Landschaft verursacht ggf. Lärm / Bewegungsunruhe</li> <li>Zerstörung von Vegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pflanzen bestimmen Zusammensetzung der Tierarten mit und umgekehrt</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>bietet Lebensraum</b></li> <li>bestimmt Artenpotential mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fließ- und Stillgewässer als Lebensraum</li> <li>Flurabstand / Bodenwasser bestimmt Artenpotential mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität und Klima wirken sich auf Artenzusammensetzung aus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Landschaft als vernetzter Lebensraumkomplex</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bieten z. T. Lebensraum</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmschutzvorrichtungen verursachen Strukturänderungen / Versiegelungen</li> <li>Erholung in der Landschaft verursacht Boden-erosion oder -verdichtung, ggf. Verschmutzungen</li> <li>Freizeiteinrichtungen verursachen z. T. Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf die Pedogenese und Bodenstruktur</li> <li>Tiere als Erosionsverursacher</li> <li><b>Vegetation als Erosionsschutz</b></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf die Pedogenese und Bodenstruktur</li> <li><b>verursacht Bodenerosion</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf die Pedogenese und Bodenstruktur</li> <li>verursacht Korrosion</li> <li>Schadstoffeintrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Einfluss des Reliefs auf Erosion</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung</li> <li>Beeinträchtigung durch Intensivnutzung</li> <li>positiver Einfluss Extensivnutzung</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung an / in Still- u. Fließgewässern kann zu Verschmutzungen / Strukturänderungen führen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vegetation als Wasserspeicher / -filter</b></li> <li>Vegetation als Schadstoffproduzent</li> <li>Nährstoffeintrag in Oberflächengewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Grundwasserfilter</b></li> <li><b>Wasserspeicher, -stauer</b></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Wassertemperatur, Sauerstoff, Verdunstung von Oberflächengewässern</li> <li>Schadstoffeintrag</li> <li>Einfluss auf die Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss des Reliefs auf Gewässerstruktur</li> <li><b>Einfluss auf Grundwasserversickerung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung durch Intensivnutzung (Stoffeintrag, reduzierte Grundwasserneubildung, Strukturänderung)</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freizeitbeschäftigungen können Lärm und Immissionen verursachen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pflanzen: Kalt- und Frischluftproduktion, Schadstofffilter</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>bestimmt Mikroklima mit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Evaporationsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Klima bestimmt Luftqualität mit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Einfluss des Reliefs auf Mikro- und Lokalklima</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>
<b>Landschaft / Relief</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmschutzvorrichtungen verändern Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bestimmen Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Relief / Farbe als charakterisierendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Einfluss Oberflächengewässer auf Eigenart, Schönheit, Natürlichkeit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Relief durch Korrosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Relief charakterisiert Landschaft mit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bestimmen Eigenart und Vielfalt einer Landschaft mit</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung / Freizeitbeschäftigung kann Kultur- und Sachgüter zerstören</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>können schädigend bzw. zerstörend wirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>bestimmt Kulturlandschaft mit</b></li> <li>kann konservierend wirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fließgewässer können Grundlage bilden (Mühlen)</li> <li>kann zerstörend wirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wind kann Grundlage bilden (Mühlen)</li> <li>Luftschadstoffe können Bauwerke zerstören</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsauschnitte können Kulturgüter darstellen, diese hervorheben oder verbergen</li> </ul>	

**Bewertung im Plangebiet**

Im Plangebiet selber sind die Wechselwirkungen (oberste Querspalte - beeinflussende Faktor, erste Längsspalte - korrespondierendes Schutzgut) ohne das Vorhaben wie folgt zu beurteilen:

↓	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Relief	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	0	0	0	-	-	+	0	0
Tiere	0		0/-	+	0	0	0	0/-	0	0
Pflanzen	0	0		+	0	0	0	0/-	0	0
Boden	0	0	+/-		-	0	0	0	-	0
Wasser	0	0	+/-	+/-		0	0	0	0/-	0
Klima	0	0	+/-	+/-	0		0	0	+	0
Luft	0	0	0	0	0	-		0	0	0
Land-schaft	0	0	+/-	+	+	0	0		+	0
Relief	0	0	0	0	+	0	0	0		0
Kultur- und Sach-güter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- extrem negative Auswirkung / - negative Auswirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ extrem positive Wirkung

**5.10 NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN AN DEN B-PLAN**

Unter Auswertung der Planungsgrundlagen und deren umweltrelevanten Wirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Baugebietsausweisung, sind zur Minimierung der Umweltauswirkungen die nachfolgend genannten Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen.

- LA 1.1** ⇒ Zur Gestaltung der Gebäude sind restriktive bauplanungsrechtliche Vorgaben unter Berücksichtigung landschaftlich angepasster, aber betriebstechnisch sinnvoller Architektur festzulegen (z.B. Begrenzung der Höhe, Einschränkungen der Fassadengestaltung, geneigte Dächer, Verwendung dunkler Dacheindeckung, Verzicht auf leuchtende Reklamemaßnahmen an Fassade oder Werbeanlagen auf dem Dach, etc.)
- ⇒ Berücksichtigung von Fassaden- und Dachbegrünung bei Hallen
  - ⇒ Das Gelände ist weitgehend auf dem derzeitigen Niveau zu erhalten. Bei Geländeangleichungen sind Abgrabungen möglichen Aufschüttungen vorzuziehen.
- LA 1.2** ⇒ Die GRZ ist den Nutzungsansprüchen anzupassen, aber soweit möglich unter den zulässigen Höchstwerten der BauNVO festzulegen.
- ⇒ Die nach BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist auszuschließen.
- LA 2.1** ⇒ Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen
- LA 2.2** ⇒ Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- LA 2.3** ⇒ Die unbelasteten Dachwässer sollten als Brauchwasser genutzt werden.
- LA 3.1** ⇒ Im Süden (Hangkante, freie Landschaft) und Nordosten (freie Landschaft) sind flächige, höhengestaffelte Gehölzpflanzungen (Hecken mit Bäumen und Sträuchern) angelegt werden. Dabei sind die Grenzabstände entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG im Nordosten durch entsprechende Staffelung der Gehölzgrößen (aufsteigend in Richtung Gebäude) einzuhalten.
- LA 3.2** ⇒ Entlang der Erschließungsstraße im Norden sind einzelne Laubbäume anzupflanzen.
- ⇒ Auch PKW-Stellplätze und Hofflächen (soweit betriebstechnisch möglich) sind mit landschaftsgerechten hochstämmigen Bäumen zu überstellen.
- LA 3.3** ⇒ Auf den Grünflächen sind mehr repräsentative Grünanlagen anzulegen, die jedoch stark mit einheimischen Laubgehölzen strukturiert sein müssen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen muss ausgeschlossen werden.
- LA 3.4** ⇒ Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe ins Landschaftsbild sind möglichst vor Ort umzusetzen.
- ⇒ Die nicht an Ort und Stelle umsetzbaren Kompensationsverpflichtungen können nach Auskunft der Ortsgemeinde auf gemeindeeigenen Flächen (z.B. Abbuchung von Öko-Konto oder Neuanlage) umgesetzt werden. Die Eignung wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.
- LA 4** ⇒ Nutzung der Sonnenenergie oder Erdwärme als regenerative Energieform

## 6. STATUS QUO-PROGNOSE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

---

### 6.1 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

---

Ohne Durchführung der Bebauung ist auf der überplanten Fläche eine Weiterführung der bestehenden Nutzung als Betriebsflächen (im Westen) und als Rebflächen im Direktzug (im Osten) zu erwarten.

### 6.2 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN (ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN)

---

#### *raumordnerische Voraussetzung*

Die **grundsätzliche Vereinbarkeit der Vorhaben im Noviander Weg mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung** wurde von der Kreisverwaltung mit Stellungnahme vom 27. März bestätigt. Allerdings sind folgende Belange in der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen:

- Inanspruchnahme geplanten landwirtschaftlicher Vorrangflächen
- Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes
- Vereinbarkeit der Planung mit den qualitativ hochwertigen Funktionen der Landschaft als Erholungs- und Freiraumraum

#### **Allgemeines**

Bei der Prüfung von Alternativstandorten kommen nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes (Az.: 4N1.86) nur solche in Betracht, "die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind". Gem. § 1a BauGB ist für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich ein Standort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage oder in einem bereits entwickelten Bereich aus dem Grundsatz der möglichsten Schonung des Außenbereiches grundsätzlich ein Vorzug einzuräumen.

Falls z.B. ein Investor aus finanziellen, betrieblichen oder sonstigen Gründen nur zur Realisierung des von ihm vorgeschlagenen Konzeptes bereit ist (projektbezogener B-Plan), sind Alternativen faktisch ausgeschlossen. Sofern Rechtsgründe der vorzeitigen Bindung nicht entgegenstehen, kann in solchen Fällen auf die Heranziehung von Alternativen verzichtet werden.

Wegen der Sensibilität des Planungsgebietes „Zalzer“ wurden dennoch frühzeitig naheliegende Alternativen auf der Grundlage der städtebaulichen Interessen der Gemeinde im Zusammenhang mit den speziellen Anforderungsprofilen der beiden Projektträger mit geprüft. Die Prüfung erstreckte sich zunächst auf gemeindeeigene Flächen und dann auf offensichtliche Privatflächen innerhalb der Gemeinde. Flächen außerhalb der Gemeinde wurden als nicht planungsrelevant angesehen und nicht weiter verfolgt.

#### **Alternativen zum geplanten Dorfgebiet (MD)**

Die Fläche ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des auf den angrenzenden Flächen (Bereich gem. § 34 BauGB, Grundstücke Parz. 163 bis 165) tätigen Betriebes Vinosseum Ltd., Noviander Weg 20, Osann-Monzel zu überplanen, soweit dem Betrieb nicht bereits für einen Teil seiner derzeitigen Betriebsaktivitäten, z.B. für den ausgeübten Weinbau und von diesem mitgezogene Nutzungen eine Bebauung der Flächen über eine Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht werden könnte.

Bei der Firma Vinosseum Ltd. (Franzil) handelt es sich um einen vorhandenen Betrieb, der aus verschiedenen Gründen, insbesondere wegen des betrieblichen Zusammenhanges und der zu gewährleistenden Betriebsabläufe sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit in unmittelbarer Angrenzung zum vorhandenen Standort auf die vorgesehene Erweiterungsfläche angewiesen ist

#### **Fazit:**

**Zum vorhandenen Standort gibt es außer dem vollständigen Verzicht auf die Planung keine vernünftige Alternative. Dem Verzicht auf die Planung (Nullvariante) ist der Ortsgemeinderat aufgrund des konkreten Antrages der Fa. Vinosseum Ltd., Osann-Monzel und der dort dargelegten Absichten zur Betreiberweiterung nicht gefolgt. Der geplante Standort wird gem. Gemeinderatsbeschluss weiterverfolgt.**

**Alternativen zum geplanten Sonderbaugebiet für „Wein- und Lebensmittelanalytik“**

Am Betriebsstandort wird eine zusammenhängende Betriebsfläche in der, wie am Standort Noviander Weg gewählten Größenordnung (hier 6.055 m<sup>2</sup>), auch aus städtebaulichen Gründen, zur angemessenen Einbindung des Betriebsgebäudes und zur Herstellung der erforderlichen Funktions- und Bewegungsflächen, benötigt.

Aufgrund der Betriebstätigkeit und -philosophie ist für den Investor u.a. ein Zusammenhang mit „Weinbau“ bzw. ein „Weinbauambiente“ erforderlich. Ebenfalls wird aufgrund vorgegebener und zu beachtender Betriebsabläufe eine Nachtüberwachung der Gerätschaften durch den Betriebsinhaber bzw. dessen Familie erforderlich, welches eine wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit am Standort erfordert.

Ein Standort in einer rein **gewerblich geprägten Fläche** scheidet wegen dieser grundsätzlichen Anforderungen daher bereits aus.

**Geeigneten gemeindeeigenen Flächen**, die eine Bebauung gemäß den Zielvorstellungen und Anforderungen des Investors zulassen, kann die Gemeinde derzeit nicht anbieten.

Die Möglichkeiten eines alternativen Standortes auf **Privatflächen** in der Ortslage Osann-Monzel wurden geprüft. Im Ortsteil Monzel ist am Ende der Strasse „Am Forstweg“ eine private Erschließung von Wohnbauflächen auf einer Fläche mit einer in etwa der für das Vorhaben Heidger benötigten Flächengröße geplant. Hierzu hat die Gemeinde am 19.02.2008 bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die städtebauliche Entwicklung soll in diesem Gebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zulassen. Dieses Ziel stimmt nicht mit dem Vorhaben „Sondergebiet“ des Investors Heidger überein. Weiterhin steht der angestrebten Bebauung der vorgenannten Fläche im Forstweg die Existenz einer 110 kV-Freileitung entgegen. Ebenfalls stehen die vom Investor benötigten Gebäudeabmessungen und die benötigte Gebäudehöhe von 13 m den vorhandenen Wohnbebauungen im angrenzenden Bereich „Unter der Treff“ entgegen.

Dieser potentielle Standort scheidet wegen dieser grundsätzlichen Entscheidung des Gemeinderates daher aus.

**Sonstige Flächen** sind in der benötigten Größenordnung und Geeignetheit nicht ersichtlich.

**Fazit:**

**Gemäß den vorherigen Ausführungen sind zum gewählten Standort im Noviander Weg keine geeigneten Alternativen ersichtlich. Daher bliebe lediglich der Verzicht auf die Planung (Nullvariante).**

**Dem Verzicht auf die Planung ist der Ortsgemeinderat aufgrund des konkreten Antrages des Institutes Heidger, Kesten und der dort dargelegten Absichten zur Betriebsansiedlung nicht gefolgt.**

**Der geplante Standort wird gem. Gemeinderatsbeschluss weiterverfolgt.**

---

**7. UMWELTRELEVANTE WIRKFAKTOREN DER GEPLANTEN BAUMABNAHME**

---

Das Planungsvorhaben hat keinen grenzüberschreitenden Charakter.

**7.1 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN UND IHRE BEWERTUNG**

---

Bei Durchführung der Planung sind potentiell, **OHNE** Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die in der folgenden Tabelle dargestellten **Beeinträchtigungen** zu erwarten:

o fehlend / - gering / + mittel / ++ hoch / x – nicht bewertbar

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>RAUMPLANUNG</b>		
<b><i>Landschaftsschutzgebiet / Freiraumschutz / Kulturlandschaft / Landschaft allgemein</i></b>		
<p>Beeinträchtigung des kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbildes und der Funktion als Erholungsraum im Landschaftsschutzgebiet durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Ausdehnung des Ortsrandes nach Osten mit Ausgreifen in die freie Landschaft</li> <li>- Fernwirksamkeit der geplanten Gebäudekomplexe durch Kubatur und Höhe an exponiertem Standort (Bergsattel zw. Moseltal und Tal des Östelbaches)</li> </ul>	<p>++</p>	<p>Im Westen des Plangebietes besteht südlich des Noviander Weges an der unmittelbaren Hangkante bereits eine erhebliche Vorbelastung durch vorhandene Bebauung in unterschiedlichen Baustielen ohne jegliche Eingrünung und mit Vorbelastungen durch eine Lagerfläche. Nördlich des Noviander Weges reichen bereits aktuell 3 Bauvorhaben (ein Wohnhaus, 2 landwirtschaftlich privilegierte Hallen) als fingerartige Erweiterung in die Landschaft. Durch die Neuausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Fortsetzung der Ortslage wird die Tendenz der fingerartigen Ausdehnung mit visuellen Auswirkungen in Richtung Moseltal zwar fortgesetzt, aber nicht neu eingeleitet. Grundsätzlich wird mit der neuen Flächenausweisung die bestehende Bebauung nördlich des Noviander Weges (tw. landwirtschaftliche Gebäude) städtebaulich abgerundet.</p> <p>Zur Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die höheren Gebäude beider Nutzungsbereiche werden auf der dem Moseltal abgewandten Hälfte der Bauflächen errichtet. Damit liegen sie eingebettet in die nördliche, bestehende Bebauung (Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude) und die südliche, geplante niedrigere Bebauung.</li> <li>- Die moselseits geplanten Gebäude beider Nutzungsbereiche haben einen ausreichenden Abstand vom bestehenden Wirtschaftsweg und stehen somit nicht unmittelbar an der Hangkante (vorhandene Gebäude im Westen grenzen fast alle unmittelbar an den Wirtschaftsweg und stehen damit an der markanten Hangkante).</li> <li>- Zudem sollen im Süden und Osten entlang der Bebauung höhengestaffelte Gehölzpflanzungen angelegt werden, die das Plangebiet landschaftlich einbinden.</li> </ul> <p>Zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe ins Landschafts- und Ortsbild wurde mittels Fotomontagen die neu geplante Bebauung visualisiert (Max und Reihner, 09/08, ergänzt 03/09). Die landschaftsästhetische Wirkung der Gebäude ist abhängig von der Einsehbarkeit (d.h. von der Topographie sowie verschattender Gebäude und Gehölzstrukturen)</p> <p>Süden: Mit der talabgewandten Staffelung der Gebäudehöhen wird die moselseitige Ansicht des Plangebietes als Fortsetzung der bestehenden Ortslage wahrgenommen. Wohngebäude und Institut, die gleich hoch erscheinen (187,25 m im Vergleich zu min. 184,61 m und max. 190,61 m üNN der bestehenden Bebauung), verschwimmen in zunehmender Entfernung ineinander. Durch die geplanten Gehölzpflanzungen wird zudem ca. die Hälfte der Gebäudehöhe verdeckt und somit stärker in die Landschaft eingebunden, als die westlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung ohne Gehölzsaum.</p> <p>Nordwesten: Aus dieser Richtung treten das Institut und die Wohngebäude aufgrund der Gebäudehöhe und der Topographie stärker hervor als die vorgelagerten, bestehenden Wohnhäuser und Lagerhalle. Dadurch wird die Sicht auf den mit Rebanlagen und Brachen bedeckten nordexponierten Hang des Mo-</p>

		<p>seltens max. um ein Viertel eingeschränkt. Der höher gelegene bewaldete Erbeskopf ist weiterhin sichtbar. Der untere Teil der geplanten Gebäude wird zum einen durch die vorgenannte Bestandsbebauung sowie vorhandene und geplante Gehölzstrukturen verschattet. Weitere landschaftliche Vorbelastungen finden sich aus dieser Sicht in Form eines Wohngebäudes und eines Strommastes im Westen.</p> <p><b>Westen:</b> Von hier aus ist das Plangebiet durch die vorgelagerte Ortsrandbebauung überwiegend nicht einsehbar. Lediglich ein sehr geringer Teil der Wohngebäude wird am Rand der bestehenden Bebauung sichtbar, fügt sich aber ohne erhebliche Wirkung in das Landschafts- und Ortsbild ein.</p> <p><b>Südwesten:</b> Aus südwestlicher Richtung bilden die geplanten Gebäude ebenfalls eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung. Aufgrund der weiteren Entfernung tritt die landschaftsästhetische Wirkung der geplanten Wohnhäuser (Institut tritt in den Hintergrund) jedoch gegenüber den vorhandenen Gebäuden, die näher am Betrachter liegen, zurück. Zudem wirkt sich aus dieser Sicht die Ortslage von Kesten stärker als Vorbelastung auf das Landschaftsbild aus.</p> <p><b>Osten / NO:</b> Aus dieser Perspektive fügen sich die geplanten Wohngebäude ohne größere landschaftliche Wirkung an die bestehende Bebauung an. Dies wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen zusätzlich unterstützt.</p> <p>Im Gegensatz dazu setzt sich das geplante Institutsgebäude durch seine Ausmaße und Gestaltung deutlich von den im Hintergrund liegenden Halboffenländern und der Ortsrandbebauung ab. Die geplanten gestaffelten Gehölzpflanzungen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und eine Reduzierung der sichtbaren Gebäudeteile.</p> <p>Aufgrund der oberhalb des Plangebietes sichtbar werdenden restlichen Ortslagenbebauung von Monzel weist das Landschaftsbild insgesamt jedoch bereits erhebliche Vorbelastungen auf. Die unbebaute Landschaft des Monzeler Hüttenkopfes und der Blick auf die Kirche von Monzel bleiben als Blickfang unbeeinträchtigt.</p> <p><b>Fazit:</b> Als problematisch ist die Wirkung des geplanten Institutsgebäudes aus östlicher und nordöstlicher Richtung zu betrachten. Jedoch bestehen auch hier Vorbelastungen, die die Eingriffsintensität reduzieren. Da die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen einen Eingriff in das Landschaftsbild hier nur minimieren können, ist zusätzlich eine externe Kompensation des Eingriffes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.</p>
--	--	---

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>NOCH RAUMPLANUNG</b>		
<b><i>Fremdenverkehr und Erholung</i></b>		
Beeinträchtigung der Wanderwege und deren Nutzung durch Überplanung und zusätzlichen Verkehr	o	<p>Durch die Errichtung von Gebäuden ist die Funktion der Rad- und Wanderwege als „Infrastruktureinrichtung“ nicht beeinträchtigt, da sie in aktueller Form und Lage erhalten bleiben.</p> <p>In wieweit sich durch zusätzliche Gebäude Beeinträchtigungen der subjektive Wahrnehmung der Wanderer / Radfahrer / Pilger ergeben, kann im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht abgeschätzt werden. Es wäre z.B. auch möglich, dass moderne Architektur durchaus als Abwechslung in einer ansonsten eher ländlich und klassisch geprägten Gegend angesehen und bewundert werden.</p> <p>Als Erweiterung des touristischen Angebotes wird die Errichtung einer potentielle Gastronomie mit Außensitz (vom Investor geplant, im B-Plan aber nicht definitiv festgesetzt) die Attraktivität der Rad- und Wanderwege mit hoher Wahrscheinlichkeit steigern.</p> <p>Bezüglich der Verkehrssituation wurde eine gutachterliche Stellungnahme (VERTEC 2009) eingeholt, die zu folgendem Ergebnis kommt:  Der Gesamtverkehr nimmt am Normalwerktag von 550 KFZ auf 900 KFZ zu. Der Schwerlastverkehr steigt von 9 auf 15 Fahrzeuge. Im Durchschnitt ergeben sich bei Umsetzung der Planung an allen Tagen 835 KFZ, davon 11 Schwerverkehr. Daraus ergibt sich, dass die Zunahme des Verkehrs für die Wohnstraße mit dörflichem Charakter nach RAS-06 als verträglich eingestuft werden muss.</p>
<b><i>Landwirtschaft</i></b>		
Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen	o	<p>Die Flächenausweisung im Westen erfolgt auf Eigentumsflächen des zu erweiternden Betriebes, so dass im geplanten MD-Gebiet keine Behinderung landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten ist.</p> <p>Da die Flächen für die geplante Bebauung im Osten vom Investor erworben werden konnten, ohne dass hierfür ein Flächentausch erforderlich war, ist davon auszugehen, dass die Eigentümer (i.d.R. auch Nutzer) keine Einbußen in Bestand oder Entwicklung ihrer Betriebe haben. Aufgrund des stetigen Rückgangs der in Nutzung befindlichen Rebanlagen, und der im Verhältnis zu den vorhandenen Rebflächen geringen Flächeninanspruchnahme durch die Planung stellt sich der Verlust der Rebflächen auch für die Zukunft (potenzieller Erwerb durch einen anderen Winzer zur Betriebserweiterung) als nicht erheblich dar. Dies hat auch die Landwirtschaftskammer im Rahmen des Bauleitverfahrens bestätigt.</p>

o fehlend / - gering / + mittel / ++ hoch / x – nicht bewertbar

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>noch Landwirtschaft</b>		
unmittelbare Nachbarschaft landwirtschaftlicher Flächen im Süden und Osten des Plangebietes kann - zur Abtrift von Spritzmittel in das Plangebiet führen - die Bewirtschaftung der angrenzenden Rebanlagen behindern (z.B. möglicherweise Verzicht auf Hubschrauberspritzung)	- bis +	Damit eine Abtrift von Spritzmitteln nicht zu Beeinträchtigungen der Qualität der Baulandausweisung führt, werden zu den noch landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken im Osten ausreichend breite Grünstreifen ausgewiesen, die mit Hecken bepflanzt werden sollen. Nach Ansicht der Ortsgemeinde reicht die Breite des Grünstreifens aus, um die witterungsbedingten Schwankungen der Spritzmittel-Abtrift bei einer ordnungsgemäßen Anwendung abzufangen und somit Beeinträchtigungen der Anlage abzuwenden. Im Süden liegt zwischen den Bauflächen und den Nutzflächen ein ausreichend breiter, mit Gehölzen bepflanzter Grünstreifen und zum anderen der Wirtschaftsweg, so dass auch hier ein ausreichender Abstand geschaffen wird. Die Ausdehnung der Bauflächen wird in Teilbereichen den Hubschraubereinsatz auf benachbarten Rebflächen behindern. Nach Vorschlag der Landwirtschaftskammer soll die erschwerte Nutzung finanziell entschädigt werden.
Gebäude und Bepflanzung können zu Beschattung benachbarter Rebanlagen und zu Ertragseinbußen führen	-	Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes der Bäume von mind. 4 m und der Sträucher von 2 m bei Pflanzung der zwingend umzusetzenden Eingrünung, werden die gem. Landesnachbarrecht erforderlichen Grenzabstände zu den Weinbauflächen eingehalten. Nach Gesetzeslage ist daher davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch hinsichtlich der Grenzabstände von Gebäuden zu den weinbaulich genutzten Nachbarflächen werden die Kriterien der Landesbauordnung und damit die gesetzlichen Forderungen eingehalten. Laut Klimagutachten (Heinemann 2009) kommt es im Sommer durch die Gebäude und die geplante Bepflanzung zu einer Beschattung des östlich angrenzenden Grundstückes (2 Std. vor Sonnenuntergang mehr als 20 m über das Plangebiet hinaus). Die Verminderung der diffusen Einstrahlung ist mit weniger als 10 % gering. Die Anlage einer Strauchhecke in Kombination mit Bäumen bedingt hier aber am Nachmittag eine Reduktion der Globalstrahlung um 20 % am Nachmittag und 4-7 % in Tagessumme. Die direkte solare Einstrahlung verringert sich bei wolkenfreien Bedingungen auf einer Breite von 20 m bei einer Hecke mit Bäumen um 25 bis 28 % am Nachmittag und ca. 3-4 % in der Tagessumme und damit als gering einzustufen. In Entfernungen über 20 m sind die Auswirkungen sehr gering bis fehlend. Unter Beachtung dieser Ergebnisse ist eine Qualitätsminderung der Ernte durch die Beschattung (v.a. während der Reifezeit) in gewissem Umfang zu erwarten. jedoch ist davon auszugehen, dass diese Qualitätsminderung sich nicht erheblich auswirkt, da die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände für Bebauung und Bepflanzung eingehalten werden und die zu erwartende Beeinträchtigung der Erntequalität nicht die Existenz des nutzenden Weinbaubetriebes gefährden wird.

o fehlend / - gering / + mittel / ++ hoch / x – nicht bewertbar

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>MENSCH / GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG</b>		
<b><i>Wohnumfeld</i></b>		
Die geplante Bebauung kann zur visuellen Beeinträchtigung des Umfeldes umliegender Wohnbebauung führen und die wohnortnahe Kurzzeiterholung durch Umnutzung und Bebauung beeinträchtigen.	- bis +	Da die bestehenden Nutzungen der Gebäude nicht ausschließlich auf Wohnbebauung beschränkt ist (Winzer, Hotel, Fremdenzimmer, u.a.) wird eine weitere Bebauung das aktuelle Wohnumfeld in Abhängigkeit der Höhe und Kubatur der Gebäude nur in geringem bis mittlerem Maße beeinträchtigen.
<b><i>Verkehrsbelastung / Lärm</i></b>		
Im Zuge der geplanten Bauflächenerweiterungen kann es zu Mehraufkommen von An- und Abfahrtsverkehr kommen, das negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Gesundheit der Bevölkerung haben könnte.	o	Laut Verkehrslärmgutachten (FIRU 2009) ist mit einer Erhöhung des Verkehrslärmpegels um rund 3 dB auf 58 dB am Tag bzw. 50 dB nachts zu rechnen. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Dorfgebieten von 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) nachts werden nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten.
<b><i>sonstige Emissionen</i></b>		
Betriebsbedingt könnten Chemikalien verwendet werden, die insbesondere bei unsachgemäßer Anwendung, Lagerung und Entsorgung, möglicherweise zu gesundheitlichen Schäden der Bevölkerung oder zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Biotopschutz) führen können.	x	Für die betriebsbedingte und ordnungsgemäße Verwendung von gesundheitsschädlichen Chemikalien können im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden. Diese Belange sind im Rahmen des Bauantrages bau-, wasser- und immissionsrechtlich zu prüfen.
<b>KULTURGÜTER</b>		
Zerstörung oder Beschädigung potentiell vorhandener Bodendenkmäler	o	Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine Hinweise darauf gegeben, dass im Plangebiet mögliche Fundstellen von Bodendenkmälern zu erwarten sind, ein Vorkommen kann aber dennoch nicht ausgeschlossen werden. Generell weisen Bodendenkmälern eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Zerstörung auf. Jedoch kann dies durch Kontakt zur Unteren Denkmalpflegebehörde und Landesmuseum Trier bei Entdeckung von Spuren vermieden werden.

o fehlend / - gering / + mittel / ++ hoch / x – nicht bewertbar

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPLANUNG</b>		
<b>Natura 2000</b>		
Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch Flächeninanspruchnahme oder durch Inanspruchnahme der Nahrungshabitate, Lärm, Bewegungsunruhe, Barrierebildung und Verlust von Vernetzungs- und Leitlinien	o	<p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele bzw. Lebensräume und das Arteninventar des FFH-Gebietes "Mosel" zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden keine Lebensraumtypen des Anhang 1 bzw. Lebensräume der Arten des Anhang 2 der FFH-RL (hier ausschließlich Arten der Fließgewässer) in Anspruch genommen.</li> <li>• Aufgrund der geringen Biotopausstattung der Planfläche ist keine nennenswerte Biotopvernetzung mit dem FFH-Gebiet gegeben.</li> <li>• Die Ruhe und Stille des FFH-Gebietes wird ebenfalls nicht zusätzlich beeinträchtigt.</li> </ul>
<b>IBA</b>		
Beeinträchtigung der Schutzziele der IBA bzw. der zu schützenden Art durch das Plangebiet selber	o	<p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzziel der IBA "Moseltal und unteres Sauerthal" durch das Baugebiet zu erwarten.</p> <p>Laut gutachterlicher Stellungnahme (Vos Jan-Roeland, Jan 2009) stellt die Planfläche keinen bedeutenden Funktionsraum für den <u>Uhu</u> dar. Daher sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art zu erwarten.</p>
<b>Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz</b>		
Verlust an besiedelbarem Lebensraum und der Standortentwicklungspotentiale durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme	+	Der Verlust von besiedelbarem Lebensraum ist grundsätzlich erheblich, Hier handelt es sich jedoch ausnahmslos um mittlere Standorte mit mäßiger Empfindlichkeit, die aktuell weitgehend stark anthropogen überprägt sind (regelmäßige Beseitigung des natürlichen Unterwuchses in Rebanlagen bzw. Zerstörung auf Lagerfläche)
Verlust von Vegetationsstrukturen und Tiergesellschaften / Individuen durch Flächeninanspruchnahme	-	Die Biotoptypen der Rebanlage und der Wiese weisen aufgrund ihrer weiten Verbreitung, geringer Struktur- und Artenvielfalt (Fauna und Flora), starker anthropogener Überprägung und guter Ersetzbarkeit eine geringe ökologische Empfindlichkeit auf.
Behinderung der Biotopvernetzung durch Verlust von Vernetzungsstrukturen und Bau von Barrieren	o	Die Planfläche weist keine besonderen Vernetzungsstrukturen auf. Durch die anthropogen überprägten Rebanlagen und die versiegelten Flächen der Ortslage und Wege bestehen bereits Barrieren, die durch die Flächeninanspruchnahme lediglich manifestiert werden. Die Beeinträchtigungen der Biotopvernetzung gehen daher nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung kann die Biotopvernetzung im bisher strukturarmen Baugebiet gefördert werden.

o fehlend / - gering / + mittel / ++ hoch / x – nicht bewertbar

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>besonderer Artenschutz</b>		
Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tötung geschützter Tierarten der FFH-Richtlinie, Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie durch Flächeninanspruchnahme	o	<p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter oder seltener Arten (z.B. Uhu, Fledermäuse oder seltene Pseudoskorpione) sind auf der Planfläche aufgrund der Vorbelastungen (siehe Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz) nicht zu erwarten.</p> <p>Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung einzelner Individuen weit verbreiteter, z.T. häufiger Arten kann hingegen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da „...die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben [potentiell] betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“, liegt jedoch kein Verbot gegen den Tatbestand des Tötens oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor.</p>
Beeinträchtigungen nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützter Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch Inanspruchnahme der Nahrungshabitate, Lärm, Bewegungsunruhe, Barrierebildung und Verlust von Vernetzungs- und Leitlinien	o	<p>Aufgrund der Vorbelastungen durch die Ortsrandlage, fehlende Vernetzungsstrukturen und intensive Nutzung der Rebanlagen sind bei ausreichendem Vorhandensein adäquater Ausweichhabitate keine erheblichen Störungen zu erwarten, die das bestehende Maß übersteigen.</p> <p>Laut gutachterlicher Stellungnahme (Gessner, Birgit, Jan 2009) stellt die Planfläche keinen bedeutenden Funktionsraum für <u>Fledermäuse</u> dar. Daher sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Artengruppe zu erwarten. Durch die geplanten Heckenpflanzungen werden Leitlinien geschaffen, die einige Fledermäuse zur Orientierung benötigen. Somit kommt es zum Teil zu einer Aufwertung des Fledermaushabitats.</p> <p>Laut gutachterlicher Stellungnahme (Vos Jan-Roeland, Jan 2009) stellt die Planfläche keinen bedeutenden Funktionsraum für den <u>Uhu</u> dar, auch beeinflusst die geplante Bebauung nicht das Flugverhalten. Daher sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art zu erwarten.</p> <p>Das Vorkommen der FFH-relevanten <u>Pseudoskorpion-Art</u> kann aufgrund fehlender Eignung des Plangebietes als Lebensraum ausgeschlossen werden.</p>

o fehlend / - gering / + mittel / ++ hoch / x – nicht bewertbar

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
<b>Boden / Wasserhaushalt</b>		
Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden als natürlicher Lebensraum und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	-	Der Verlust von Boden als Retentions- und Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich jedoch um stark vorbelastete Böden mit fehlender natürlicher Bodenstruktur durch regelmäßigen Umbruch, dadurch verstärktem oberflächigen Abfluss (fehlender Feinboden), hohem Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, regelmäßiger Entfernung der natürlichen Vegetationsschicht sowie erhöhter Erosionsgefahr. Die Empfindlichkeit der betroffenen Rigosole ist gering.
Verringerung der Grundwasserneubildung in Verbindung mit Verschärfung der Abflusssituation der Mosel durch Verringerung der Versickerung bei Vollversiegelung	- bis +	<p>Generell ist Grundwasser, als begrenztes Gut, empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung, hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Devon: gering (bereits natürlicherweise eingeschränkt)</li> <li>- in Terrassenschottern: mittel (lokale Bedeutung)</li> </ul> <p>Die Mosel weist generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Erhöhung des oberflächigen Abflusses auf (hier bereits vorbelastet durch Drainagen / geringe Durchlässigkeit Devon). Durch eine dezentrale Versickerung / Rückhaltung der Niederschlagswasser und die wasserdurchlässige Befestigungen von Nebenanlagen ist nicht mit umweltrelevanten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu rechnen.</p>
Gefahr der Hangrutschung	o	<p>Aus dem Gutachten (R. Ladwein 2009) ergibt sich keine erhöhte Gefährdung durch Hangrutschung bei Bebauung des Plangebietes.</p> <p>Nicht gravierenden Schwachzonen können lt. Gutachten durch ingenieurtechnische Maßnahmen im Vorfeld begegnet werden (Baugrunduntersuchung empfohlen). Eine gute Fundamentierung kann zusätzlich zur Stabilisierung beifügen.</p>
<b>Klima</b>		
<p>Verlust von Kaltluft produzierenden Offenländern</p> <p>Behinderung des Kaltluftabzugs ins belastete Moseltal durch Errichtung von Gebäuden</p> <p>lufthygienische Belastungen durch Aufheizung über versiegelten Flächen, Verkehr und Betrieb</p>	-	<p>Das Moseltal weist aufgrund seines Belastungsklimas grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, zusätzlicher Versiegelung und Behinderung des Kalt- und Frischluftabstroms auf.</p> <p>Da die Planfläche als Kaltluftproduktionsfläche für das Plateau und das Moseltal von geringer Bedeutung ist, ist der Eingriff durch Verlust der Kaltluftentstehungsfläche, Behinderung des Kaltluftabzugs durch Gebäude und Versiegelung der Planfläche (Aufheizung der Luft um 1°C) gering.</p> <p>Weitere Minimierung durch Einschränkung der Versiegelung / Verwendung von Dachbegrünung / Verwendung von Fassadenfarbe mit selektiver spektraler Albedo möglich</p>

## 7.2 ABWEICHUNG VON DEN NATURSCHUTZFACHLICHEN ANFORDERUNGEN AN DEN B-PLAN

Von folgenden in Kap. 5.10 aufgeführten naturschutzfachlichen Anforderungen wird im Zuge der Aufstellung des B-Planes abgewichen:

<i>Anforderung</i>	<b>LA 3.1</b> Im Süden (Hangkante, freie Landschaft) und Nordosten (freie Landschaft) sind flächige, höhengestaffelte Gehölzpflanzungen (Hecken mit Bäumen und Sträuchern) anzulegen. Dabei sind die Grenzabstände entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG im Nordosten durch entsprechende Staffelung der Gehölzgrößen (aufsteigend in Richtung Gebäude) einzuhalten.
<i>Abweichung</i>	Die ausgewiesenen Flächen weisen Breiten von 5,0 bis 7,5 m auf.
<i>Begründung / Abwägung</i>	<b>Die Begründung für die Festsetzungen der Breite ausgewiesener Bepflanzungsflächen sind der städtebaulichen Begründung (Teil 1 der Begründung) zu entnehmen.</b>  Aufgrund der reduzierten Breite der zur Verfügung stehenden Flächen können keine Festsetzungen zur Entwicklung höhengestaffelter Gehölzpflanzungen getroffen werden. Es wurde aber seitens der Ortsgemeinde Wert darauf gelegt, dass nicht nur Strauchpflanzungen, sondern auch mind. Bäume 2. Ordnung in die Pflanzungen integriert wurden und die zur Verfügung stehenden Flächen soweit wie möglich ausgenutzt werden. Da die Gebäude mind. 10 m Abstand zur Grenze des Fahrweges im Süden haben müssen und daher keine unmittelbare Bebauung der Hangkante (wie bei benachbarten Gebäuden) erfolgt, erscheint der Ortsgemeinde Art und Umfang der Festsetzung in Abwägung mit den Belangen der Investoren als ausreichend.
<i>Anforderung</i>	<b>LA 3.2 tw.</b> Entlang der Erschließungsstraße im Norden sind einzelne Laubbäume anzupflanzen.
<i>Abweichung</i>	Es werden keine Baumpflanzungen an der Straße festgesetzt. Stattdessen wird eine Festsetzung getroffen, die eine Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Stellplatzanlagen und auf den Bauflächen in Abhängigkeit der versiegelten Fläche vorsieht.
<i>Begründung / Abwägung</i>	Da die verlängerte "Noviander Straße" auch als Wirtschaftsweg weiter in Funktion bleiben und auch für größere Maschinen (z.B. Vollernter) befahrbar bleiben muss, verzichtet die Ortsgemeinde auf eine Festsetzung von Baumpflanzungen im oder am Rand des Straßenraumes. Mit der an Stelle der vorgenannten Anforderung getroffenen Festsetzung wird eine stärkere Durchgrünung der gesamten Bauflächen erreicht und bei Umsetzung gleichzeitig auch die Eingriffe ins Landschaftsbild (LSG) weiter minimiert.
<i>Anforderung</i>	<b>LA 3.3</b> Auf den Grünflächen sind mehr repräsentative Grünanlagen anzulegen, die jedoch stark mit einheimischen Laubgehölzen strukturiert sein müssen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen muss ausgeschlossen werden.
<i>Abweichung</i>	Der Ausschluss von Nadelgehölzen beschränkt sich nur auf die flächige Verwendung, Solitärpflanzungen sind zulässig.
<i>Begründung / Abwägung</i>	Da es sich im Sondergebiet um einen Betrieb handelt, der auch Repräsentationsverpflichtungen hat, sollte bei der Gestaltung der Freiflächen eine größtmögliche Freiheit erhalten bleiben

<i>Anforderung</i>	<p><b>LA 3.4</b> Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe ins Landschaftsbild sind möglichst vor Ort umzusetzen. Die nicht an Ort und Stelle umsetzbaren Kompensationsverpflichtungen können nach Auskunft der Ortsgemeinde auf gemeindeeigenen Flächen (z.B. Abbuchung von Öko-Konto oder Neuanlage) umgesetzt werden. Die Eignung wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.</p>
<i>Abweichung</i>	<p>Vor Ort können Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen nur in geringerem Umfang durchgeführt werden (s. Abweichung zu LA 3.1). Die Ortsgemeinde hat sich für die gem. BauGB zulässige Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme auf Gem. Monzel, Flur 19 Flst. 68 und 70 entschieden.</p>
<i>Begründung / Abwägung</i>	<p><i>Ausgleich vor Ort</i> Aufgrund der reduzierten Breite der zur Verfügung stehenden Flächen können keine Festsetzungen zur Entwicklung höhengestaffelter Gehölzpflanzungen getroffen werden. Es wurde aber seitens der Ortsgemeinde Wert darauf gelegt, dass nicht nur Strauchpflanzungen, sondern auch mind. Bäume 2. Ordnung in die Pflanzungen integriert wurden und die zur Verfügung stehenden Flächen soweit wie möglich ausgenutzt werden. Da die Gebäude mind. 10 m Abstand zur Grenze des Fahrweges im Süden haben müssen und daher keine unmittelbare Bebauung der Hangkante (wie bei benachbarten Gebäuden) erfolgt, erscheint der Ortsgemeinde Art und Umfang der Festsetzung in Abwägung mit den Belangen der Investoren als ausreichend.</p> <p><i>Externen Ausgleich</i> Die Ortsgemeinde bemüht sich seit einigen Jahren in 2 Teilbereichen (Monzeler Hüttenkopf und Mußberg) ehemalige Rebflächen aufzukaufen, um großflächige Laubwaldaufforstungen durchzuführen, um ins Öko-Konto einzubuchen. Im Bereich des Hüttenkopfes wurden bereits 2001 Flächen als Kompensationsflächen für das Baugebiet "Im Eichflur" festgelegt (Fl. 19, Flst. 56-62 und 64). Die nunmehr für den B-Plan "Zalzer" festgelegten Flächen (Fl. 19, Flst. 65, 68 und 70) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Flächen. Hier werden vorhandene "Narben" des Landschaftsbildes innerhalb des LSG, die durch Waldrodung und Umnutzung als Rebanlagen vor Jahrzehnten entstanden sind, geschlossen. Der Ortsgemeinde erscheinen die Maßnahmen als hinreichend fachlich begründet. Da die Lage der Kompensationsflächen landschaftlich aber weniger exponiert ist, wie die Eingriffsflächen, orientiert sich die Bemessung im Verhältnis von 1:2 der versiegelten Flächen.</p>

### 7.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER RISIKOPROGNOSE

Schwierigkeiten bei der Einschätzung des zu erwartenden Umweltrisikos ergeben sich nach Auswertung der zusätzlichen Fachgutachten nicht.

#### 7.4 FLÄCHENBILANZIERUNG DES BAUVORHABEN

Entsprechend der **Flächenbilanzierung** des Bebauungsplan-Entwurfes (Max + Reihner, Stand September 2008) liegt folgende Eingriffsbilanzierung vor:

FLÄCHENBILANZ - EINGRIFF	Fläche	Anteil Versiegelung
<b>Baugrundstücke (MD - neu)</b>	<b>3.035 m<sup>2</sup></b>	1.214 m <sup>2</sup>
<b>Baugrundstücke (SO - neu)</b> wasserdurchlässig befestigte Verkehrsflächen (900 m <sup>2</sup> )	<b>4.620 m<sup>2</sup></b>	1.386 m <sup>2</sup> 450 m <sup>2</sup>
<b>zulässige Mauern in Ausgleichsflächen (SO, MD – neu)</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b> (200 lfm x 0,3)	60 m <sup>2</sup>
<b>Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche)</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	70 m <sup>2</sup>
	<b>7.725 m<sup>2</sup></b>	<b>3.180 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENBILANZ – AUSGLEICH IM PLANGEBIET	Fläche
A 1.1 (MD) – private Grünfläche Ausgleich	255 m <sup>2</sup>
A 1.2 (SO) – private Grünfläche Ausgleich	540 m <sup>2</sup>
A 2.1 (SO) – private Grünfläche Ausgleich	395 m <sup>2</sup>
A 2.2 (SO) – private Grünfläche Ausgleich	410 m <sup>2</sup>
	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENBILANZ – EXTERNER AUSGLEICH	Fläche	Anteil OG 70 % *
A 3 - externer Ausgleich (Gem. Monzel, Fl. 19, Flst. 65, 68 und 70)	8.730 m <sup>2</sup>	6.111 m <sup>2</sup>

\* Im B-Planverfahren "Im Eichflur" wurden benachbarte Flächen als Kompensationsflächen (Aufforstung Laubwald) herangezogen. Damals wurde nicht nur der Eigenanteil der OG an den Herstellungskosten, sondern auch am Flächenerwerb angerechnet – hieraus ergab sich ein OG-Anteil von 70 %. Im vorliegenden Fall geht die Planerin von der gleichen Vorgehensweise aus, auch wenn bisher noch keine Förderanträge gestellt wurden.

Bei der **Zuordnung** der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch Versiegelung (ca. 3.180 m<sup>2</sup>) entfallen:

A 1.1 zu 100 % auf die Bebauung im MD-Gebiet  
A 1.2, A 2.1 und A 2.2 zu 100 % auf die Bebauung im SO-Gebiet

A 3 (extern) zu 46 % auf die Bebauung im MD-Gebiet und zu 54 % auf die Bebauung im SO-Gebiet

**7.5 TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFF / AUSGLEICH**

In den nachfolgenden Tabellen finden sich nur noch die Beeinträchtigungen wieder, die in Kap. 6.5 als erheblich eingestuft wurden. Dabei wurden die Eingriffe durch den Bau der Retentionsanlagen mit in die Eingriffsbilanzierung einbezogen, da die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen.

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation Art der Beeinträchtigung	Umfang	Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang	Begründung / Bemerkung
<b>AB 1</b>	Verlust biotisch-ökologisch geringwertiger Biotopstrukturen (Rebanlagen, Wiese mit Lager)	7.725 m <sup>2</sup>	<b>M 1 (F)</b>	Verwendung einheimischer Laubholzarten zur Gestaltung der Außenanlagen	n.q.	- naturnahe Gestaltung der Gärten
<b>AB 2</b>	dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und Verlust des mittleren biotischen Standortentwicklungspotentiales durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme	7.725 m <sup>2</sup>	<b>A 1.1</b>	Anpflanzung standortgerechter Gehölze am südlichen Rand des Baugebietes und zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen (inkl. der Zulässigkeit von Mauern als Einfriedung)	255 m <sup>2</sup>	- Reaktivierung beeinträchtigter Standortpotentiale durch Herausnahme aus intensiver Nutzung - Neuaufbau wertvoller Lebensräume in Ergänzung der Offenland- bzw. Waldbiotope der Umgebung - Ergänzung des Biotopverbundes
			<b>A 1.2</b>		540 m <sup>2</sup>	
			<b>A 2.1 (F)</b>		395 m <sup>2</sup>	
			<b>A 2.2 (F)</b>	Anpflanzung standortgerechter Strauchhecken am östlichen Rand des Baugebietes	410 m <sup>2</sup>	
			<b>A 2.3 (F)</b>	Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume westlich der Fläche A 2.2 auf dem Betriebsgelände	8 Stk	
			<b>A 3 (ex)</b>	Umwandlung von Rebanlagen in Laubwald	70 % von 8.730 m <sup>2</sup>	
<b>B 1</b>	dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden und deren Funktionen durch Neuversiegelung	3.180 m <sup>2</sup>	<b>M 2 (F)</b>	Verzicht auf Überschreitung der GRZ; Ausschluss der Überbauung von Grünflächen	n.q.	- schonender Umgang mit Boden
	dauerhafter Verlust durch Abgrabung, langfristige Beeinträchtigung durch Anschüttung	n.q.	<b>M 3 (H)</b>	Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen bei bekannten und potentieller Altlasten bzw. Bodenbelastungen	n.q.	
			<b>A 1.1</b>	Anpflanzung standortgerechter Gehölze am südlichen Rand des Baugebietes und zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen	255 m <sup>2</sup>	- Reaktivierung beeinträchtigter biotischer Standortpotentiale durch Herausnahme aus intensiver Nutzung und Aufforstung mit standortgerechten Laubbäumen - Verbesserung der Retentionsfähigkeit mittels Durchwurzelung
			<b>A 1.2</b>		540 m <sup>2</sup>	
			<b>A 2.1 (F)</b>		395 m <sup>2</sup>	
			<b>A 2.2 (F)</b>	Anpflanzung standortgerechter Strauchhecken am östlichen Rand des Baugebietes	410 m <sup>2</sup>	
			<b>A 2.3 (F)</b>	Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume westlich der Fläche A 2.2 auf dem Betriebsgelände	8 Stk	
			<b>A 3 (ex)</b>	Umwandlung von Rebanlagen in Laubwald	70 % von 8.730 m <sup>2</sup>	

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation Art der Beeinträchtigung	Umfang	Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang	Begründung / Bemerkung
<b>W 1</b>	Beeinträchtigung des örtlichen Wasserkreislaufes durch Versickerung / Verdunstung und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung	3.180 m <sup>2</sup>	<b>M 4 (F)</b>	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung der PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Nutzflächen	n.q.	- Reduzierung des Versiegelungsgrades
<b>W 2</b>	Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Neuversiegelung		<b>M 5 (F) (H)</b>	Rückhaltung des Oberflächenwassers und Rückführung in den natürlichen Wasserhaushalt Sammlung und Nutzung unbelasteter Oberflächenwasser als Brauchwasser	n.q.	- teilweiser Erhalt der Grundwasserneubildung und -abstroms
<b>LE 1</b>	erhebliche Störung des lokalen Landschaftscharakters und des landschaftlichen Standortentwicklungspotentials im LSG und regionalen Grünzug durch Änderungen der Gestalt und der Nutzung von landschaftliche exponierten Flächen; Beeinträchtigung der landschaftlichen Erlebbarkeit unbauter Hangkanten	n.q.	<b>M 1 (H)</b> <b>M 7 (F)</b> <b>A 1.1</b> <b>A 1.2</b> <b>A 2.1 (F)</b> <b>A 2.2 (F)</b> <b>A 2.3 (F)</b> <b>A 3 (ex)</b> <b>A 4 (F)</b>	Verwendung einheimischer Laubholzarten zur Gestaltung der Außenanlagen Erhalt des derzeitigen Geländeneiveaus, Abgrabungen sind Aufschüttungen vorzuziehen. Anpflanzung standortgerechter Gehölze am südlichen Rand des Baugebietes und zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen Anpflanzung standortgerechter Strauchhecke am östlichen Rand des Baugebietes Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume westlich der Fläche A 2.2 auf dem Betriebsgelände Umwandlung von Rebanlagen in Laubwald Anpflanzung eines Laubbaumes - je 300 m <sup>2</sup> versiegelter Fläche - je 5 Stellplätze	n.q. 255 m <sup>2</sup> 540 m <sup>2</sup> 395 m <sup>2</sup> 410 m <sup>2</sup> 8 Stk 70 % von 8.730 m <sup>2</sup> n.q.	- Sicherung landschaftsgerechter Elemente bei Begrünung und Geländemodellierung  - Neuschaffung landschaftsgerechter Gestaltungselemente mit einbindender Funktion  - Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des LSG in räumlicher Nähe  - Neuschaffung landschaftsgerechter Durchgrünung des Baugebietes
<b>AR 1</b>	Inanspruchnahme natürlicher Energiereserven	n.q.	<b>M 8 (H)</b>	Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien	n.q.	- schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen

## 7.6 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN

<b>MINIMIERUNGSMASNAHMEN</b>		
<b>M 1</b>	n.q.	Zur Gestaltung der häuslichen und betrieblichen repräsentativen Freiflächen und privaten Gartenflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf diesen Flächen ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
<b>M 2</b>	n.q.	Bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen (GRZ 0,4 / 0,3) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
<b>M 3</b>	n.q.	Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen bei bekannten und potentieller Altlasten bzw. Bodenbelastungen
<b>M 4</b>	n.q.	PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Nutzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä. Auf einen entsprechenden wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.
<b>M 5</b>	n.q.	Das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten / zu versickern und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Produktion, sonstige betriebliche Nutzung, Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
<b>M 6</b>	n.q.	Die extensive, flächige Begrünung (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 – 10 cm) von Flachdächern mit mehr als 100 m <sup>2</sup> Dachfläche wird empfohlen. Es wird weiter empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m <sup>2</sup> keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.
<b>M 7</b>	n.q.	Das Gelände ist weitgehend auf dem derzeitigen Niveau zu erhalten, bzw. sind bei Geländeangleichungen Abgrabungen möglichen Aufschüttungen vorzuziehen.
<b>M 8</b>	n.q.	Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung zusätzlicher regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

<b>AUSGLEICHSMABNAHMEN</b>		
<b>A 1.1</b>	1.190 m <sup>2</sup>	<p>Auf den im B-Plan mit <b>A 1.1</b>, <b>A 1.2</b> und <b>A 2.1</b> gekennzeichneten 6,0 m und 7,5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <p>⇒ Auf den Flächen sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche je 1 Stk Laubbaum [<i>Hochstamm</i>, 2xv, o.B., 12-14] und 15 Stk Laubsträucher [3-5 <i>Grundtriebe</i>, 2xv, o.B., 150-200] einheimischer Arten als geschlossene Hecken mittig auf der Fläche oder lockere Gehölzgruppen auf der gesamten Fläche verteilt anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Wegenutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen. Als Arten können verwendet werden: <i>Bergahorn (Acer pseudoplatanus)</i>, <i>Eberesche (Sorbus aucuparia)</i>, <i>E-sche (Fraxinus excelsior)</i>, <i>Feldahorn (Acer campestre)</i>, <i>Hainbuche (Carpinus betulus)</i>, <i>Mehlbeere (Sorbus aria)</i>, <i>Vogelkirsche (Prunus avium)</i>, <i>Zier-Laubbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]</i> <i>Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)</i>, <i>Hartriegel (Cornus sanguinea)</i>, <i>Hasel (Corylus avellana)</i>, <i>Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)</i>, <i>Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)</i>, <i>Wildrosen (Rosa spec.)</i>; <i>Laub-Ziersträucher</i>; [3-5 <i>Grundtriebe</i>, 2xv, o.B., 150-200]</p> <p>⇒ Die gehölzfreien Säume / Zwischenräume sind max. 1-2mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.</p> <p>⇒ Die Errichtung einer Mauer als Einfriedung ist unter folgenden Auflagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mauer ist ausschließlich als Natursteinmauer oder verputzte Mauer zulässig.</li> <li>- Der geschlossene Mauersockel darf in der Ausgleichsfläche A 1.1 max. 1,0 m und in den Ausgleichsflächen A 1.2 und 2.1 max. 0,7 m, gemessen ab OK-Gelände, nicht überschreiten.</li> <li>- Darüber hinaus sind transparente Aufbauten in einer Höhe von max. 0,5 m auf den Mauersockeln zulässig, die mind. zu 75 % der sichtbaren Wandfläche aus blickdurchlässigen bzw. transparenten Anteilen / Aufbauten bestehen.</li> <li>- Der Abstand der Mauern in den im B-Plan mit A 1.1 und 1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen zu der südlich angrenzenden Wirtschaftswegparzelle muss mind. 1,0 m betragen. Die zwischen Wirtschaftsweg und Einfriedung gelegene private Grundstücksfläche ist flächendeckend dauerhaft zu begrünen (z.B. Wiese, Stauden, Bodendecker, niedrige Sträucher, o.ä.)</li> </ul> <p>⇒ Die Errichtung weiterer baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.</p> <p>⇒ Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsfläche auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstück gem. § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.</p>
<b>A 1.2</b>		
<b>A 2.1</b>	12 Bäume 180 Sträucher	
<p>Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils ersten errichteten Gebäudes der zugeordneten Nutzungsfläche umzusetzen. Die Maßnahmen sind zugeordnet: A 1.1 zu 100 % dem MD-Gebiet A 1.2, A 2.1 zu 100 % dem SO Gebiet</p>		

<p><b>A 2.2</b></p>	<p>410 m<sup>2</sup> ----- 200 Sträucher</p>	<p>Auf den im B-Plan mit <b>A 2.2</b> gekennzeichneten, 5 m breiten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <p>⇒ Auf der Fläche ist eine geschlossene 2-3 reihige Hecke aus Laubsträuchern im 1 x 1 m Verband anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf 10 lfm sind mind. 5 Arten zu verwenden, Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen. Die äußeren Standorte der Pflanzen müssen mind. 2 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flst. 150) einhalten. Als Arten können verwendet werden: <i>Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Laub-Ziersträucher; [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]</i></p> <p>⇒ Die gehölzfreien Säume zum Nachbargrundstück sind max. 1-2 mal im Jahr zu mähen (Abräumen des Mähgutes) oder zu mulchen.</p> <p>⇒ Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.</p> <p>⇒ Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsfläche auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.</p> <p>----- Die Maßnahme in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils ersten errichteten Gebäudes der zugeordneten Nutzungsfläche umzusetzen. Die Maßnahme ist dem SO Gebiet zu 100 % zugeordnet.</p>
<p><b>A 2.3</b></p>	<p>8 Bäume</p>	<p>Auf den im B-Plan mit <b>A 2.3</b> gekennzeichneten Standorten (Varianz +/- 2 m) sind mittelgroße Laubbäume anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Pflanzen müssen mind. 4 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flst. 150) einhalten. Als Arten können verwendet werden: <i>Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Zier-Laubbäume [Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18]</i></p> <p>----- Die Maßnahme in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils ersten errichteten Gebäudes der zugeordneten Nutzungsfläche umzusetzen. Die Maßnahme ist dem SO Gebiet zu 100 % zugeordnet.</p>

<b>A 3</b>	70 % von 8.730 m <sup>2</sup> (=6.111 m <sup>2</sup> )	Gem. Monzel, Flur 19, Flurstücke 65, 68 und 70 (Lage im LSG)
		<p>Aktueller Bestand brachgefallene ehemalige Rebanlagen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien Auf den o.g. gemeindeeigenen Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen</p> <p>⇒ Aufforstung der Flächen mit artenreichem Laubwald (bereits genehmigter Aufforstungsblock), dem ein entsprechender Waldtrauf mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorgelagert ist (Artenzusammensetzung und Art der Aufforstung gem. Genehmigung).</p> <p>⇒ Der Wald ist als Naturwald ohne weitere forstbetriebliche Nutzung zu entwickeln. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten, in die Forsteinrichtung zu übernehmen und rechtlich zu sichern (z.B. Grundbucheintrag).</p> <p>Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 46 % der Bebauung im MD-Gebiet und zu 54 % der Bebauung im SO-Gebiet zugeordnet.</p>
<b>A 4</b>	nicht quantifizierbar	<p>Auf den Baugrundstücken sind als zusätzliche Bepflanzungen umzusetzen:</p> <p>⇒ Anpflanzung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf den haus- und betriebsnahen Grünflächen (nicht auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen)</p> <p>⇒ Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 5 oberirdische PKW-Stellplätze in Pflanzbeet oder Baumscheibe von mind. 2 m Durchmesser</p> <p>⇒ Als Arten können verwendet werden: <i>Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlsbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlsbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16]</i></p> <p>Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes bzw. der Betriebsfläche umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 100 % der Bebauung zuzuordnen.</p>

## 8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Grundsätzlicher Inhalt des Monitorings muss die Kontrolle der abgeschätzten Umweltauswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft sein. Wobei die Ortsgemeinde hierbei in vielen Bereichen auf die übergeordneten Monitoringmaßnahmen des Bundes, des Landes oder des Kreises zurückgreifen kann.

Im vorliegenden Fall entstanden keine Prognoseunsicherheiten, so dass keine Monitoringmaßnahmen erforderlich sind.

## 9. HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG (Nettokosten ohne Planung)

<b>Ausgleichsmaßnahme A 1.1, A 1.2 und A 2.1 (privat)</b>				
Herstellung	Pflanzung Laubbäume	12 Stk	200,- € / Stk.	2.400,- €
	Pflanzung Sträucher	180 Stk	15,- € / Stk	2.700,- €
<b>Ausgleichsmaßnahme A 2.2 (privat)</b>				
Herstellung	Pflanzung Sträucher	200 Stk	15,- € / Stk	3.000,- €
<b>Ausgleichsmaßnahme A 2.3 (privat)</b>				
Herstellung	Pflanzung Laubbäume	8 Stk	400,- € / Stk.	3.200,- €
<b>Ausgleichsmaßnahme A 3 (öffentlich)</b>				
Herstellung	Aufforstung (Anteil OG – 70 %)	6.111 m <sup>2</sup>	2,- € / m <sup>2</sup>	12.222,- €
<b>Ausgleichsmaßnahme A 4 (privat)</b>				
Herstellung	Pflanzung Laub-/ Obstbaum	nicht quantifizierbar	300,- € / Stk	nicht quantifizierbar

## 10. HINWEISE ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN IN DER ABWÄGUNG (FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE)

### 10.1 ERGÄNZUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

#### **Grundflächenzahl** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden.

### 10.2 ERGÄNZUNG DER WASSERWIRTSCHAFTLICHEN FESTSETZUNGEN (Konkretisierung durch Entwässerungskonzept)

#### **Niederschlagswasserbewirtschaftung** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten (Fassungsvermögen mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche)

#### **Befestigungsarten** gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Nutzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä. Auf einen entsprechenden wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten.

### 10.3 NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. **Geländemodellierung** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. § 88 (6) LBauO )

Das Gelände ist weitgehend auf dem ursprünglichen Höhengniveau zu erhalten, bzw. sind bei Geländeangleichungen Abgrabungen möglichen Aufschüttungen vorzuziehen.

#### 2. **Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 2** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den im B-Plan mit **A 1.1**, **A 1.2** und **A 2.1** gekennzeichneten 6,0 m und 7,5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- ⇒ Auf den Flächen sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche je 1 Stk Laubbaum [*Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14*] und 15 Stk Laubsträucher [*3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200*] einheimischer Arten als geschlossene Hecken mittig auf der Fläche oder lockere Gehölzgruppen auf der gesamten Fläche verteilt anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Wegenutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen.
- ⇒ Die gehölzfreien Säume / Zwischenräume sind max. 1-2mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.
- ⇒ Die Errichtung einer Mauer als Einfriedung ist unter folgenden Auflagen zulässig:
  - Die Mauer ist ausschließlich als Natursteinmauer oder verputzte Mauer zulässig.
  - Der geschlossene Mauersockel darf in der Ausgleichsfläche A 1.1 max. 1,0 m und in den Ausgleichsflächen A 1.2 und 2.1 max. 0,7 m, gemessen ab OK-Gelände, nicht überschreiten.
  - Darüber hinaus sind transparente Aufbauten in einer Höhe von max. 0,5 m auf den Mauersockeln zulässig, die mind. zu 75 % der sichtbaren Wandfläche aus blickdurchlässigen bzw. transparenten Anteilen / Aufbauten bestehen.
  - Der Abstand der Mauern in den im B-Plan mit A 1.1 und 1.2 gekennzeichneten privaten Grünflächen zu der südlich angrenzenden Wirtschaftswegeparzelle muss mind. 1,0 m betragen. Die zwischen Wirtschaftsweg und Einfriedung gelegene private Grundstücksfläche ist dauerhaft flächendeckend zu begrünen (z.B. Wiese, Stauden, Bodendecker, niedrige Sträucher, o.ä.)

- ⇒ Die Errichtung weiterer baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
- ⇒ Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsfläche auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

### 3. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf der im B-Plan mit **A 2.2** gekennzeichneten, 5 m breiten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- ⇒ Auf der Fläche ist eine geschlossene 2-3 reihige Hecke aus Laubsträuchern im 1 x 1 m Verband anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.  
Auf 10 lfm sind mind. 5 Arten zu verwenden, Laub-Ziergehölze dürfen max. 20 % der Artenzusammensetzung ausmachen.  
Die äußeren Standorte der Pflanzen müssen mind. 2 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flst. 150) einhalten.
- ⇒ Die gehölzfreien Säume zum Nachbargrundstück sind max. 1-2mal im Jahr zu mähen (Abräumen des Mähgutes) oder zu mulchen.
- ⇒ Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
- ⇒ Die Ausgleichsflächen sind den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Um die Umsetzbarkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen auf Dauer sicher zu stellen, dürfen die Ausgleichsfläche auch bei Grundstücksteilungen nicht von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstück gemäß § 19 BauNVO abgetrennt werden. Zusätzlich sind die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den Flächen durch Eintrag einer entsprechenden Baulast abzusichern. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

### 4. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- ⇒ Auf den im B-Plan mit **A 2.3** gekennzeichneten Standorten (Varianz +/- 2 m) sind 8 hochstämmige, mittelgroße Laubbäume anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.  
Die Pflanzen müssen mind. 4 m Abstand zum Nachbargrundstück (Flst. 150) einhalten.

### 5. Ausgleichsmaßnahme A 4 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich folgende Bepflanzungen durchzuführen:

- ⇒ Anpflanzung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf den haus- und betriebsnahen Grünflächen (nicht auf ausgewiesenen Ausgleichsflächen)
- ⇒ Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 5 oberirdische PKW-Stellplätze in Pflanzbeet oder Baumscheibe von mind. 2 m Durchmesser

### 6. Gehölzverwendung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

Zur Gestaltung der häuslichen und betrieblichen repräsentativen Freiflächen und privaten Gartenflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf diesen Flächen ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

**7. Liste möglicher Gehölzarten** (nicht abgeschlossen) (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- A 1.1, 1.2, 2.1 *Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (Sorbus domestica), Vogelkirsche (Prunus avium) [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]*  
*Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.)*
- A 2.2 *Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Laub-Ziersträucher; [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]*
- A 2.3 *Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Zier-Laubbäume [Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18]*
- A 4 *Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Speierling (Sorbus domestica), Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Ziergehölze; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16]*

**8. Umsetzung** (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- A 1.1 bis 2.3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils ersten errichteten Gebäudes der zugeordneten Nutzungsfläche umzusetzen.
- A 4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Gebäudes bzw. der Betriebsfläche umzusetzen.

**9. Zuordnung** (§§ 1a und 135 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

- A 1.1 zu 100 % dem MD-Gebiet  
 A 1.2, A 2.1, A 2.2, A 2.3 zu 100 % dem SO Gebiet  
 A 4 jeweils zu 100 % den Baugrundstücken bzw. Nutzungsflächen

**HINWEISE****1. Externe Ausgleichsfläche A 3**

Auf Gem. Monzel, Flur 19, Flurstücke 65, 68, 70 (Eigentum der OG Osann-Monzel) wird als externe Ausgleichsmaßnahme A 3 folgendes festgelegt:

- Aufforstung Laubwald mit vorgelagertem Waldtrauf
- Der Wald ist als Naturwald ohne weitere forstbetriebliche Nutzung zu entwickeln. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten, in die Forsteinrichtung zu übernehmen und über vertragliche Verpflichtung der Ortsgemeinde vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Die Maßnahme ist zu 46 % der Bebauung im MD-Gebiet und zu 54 % der Bebauung im SO-Gebiet zugeordnet.

**2. Gehölzschutz**

Zum Schutz bestehender Gehölze und deren Wurzelwerk gilt während der Bauarbeiten DIN 18920.

Neu anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen.

**3. Brauchwasser**

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf.

Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

**4. Dach- und Fassadenbegrünung**

Die extensive, flächige Begrünung (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 – 10 cm) von Flachdächern mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird empfohlen.

Es wird weiter empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.

**5. Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

**6. Altlasten / Bodenbelastungen**

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

**11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

**11.1 AUSSAGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

Anlass der Planung und Standort

Der geplante Standort befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Osann-Monzel - Ortsteil Monzel. Aktuell werden die Flächen im westlichen Plangebiet durch Lagerhallen eines Weinbaubetriebes mit angrenzendem Wohngebäude, Lagerflächen und weinbaulichen Nutzflächen geprägt.

Im Osten des B-Plan-Geltungsbereiches bzw. auch entlang der Hangkante und am südexponierten Moselhang setzten sich strukturarme Wingertsflächen fort. Der Ortsrand im nördlichen und westlichen Anschluss wird von Einfamilienhäusern und Gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden eingenommen.

Größe und Gestaltung

<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>12.525 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke (MD - Bestand)</b>	<b>2.640 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke (MD - neu)</b>	<b>3.035 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar gem. GRZ von 0,4 (ohne Überschreitung) = 1.214 m <sup>2</sup>	
<b>Baugrundstücke (SO - neu)</b>	<b>4.620 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar gem. GRZ von 0,3 (ohne Überschreitung) = 1.386 m <sup>2</sup>	
<b>private Grünflächen</b>	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>
A 1.1 (MD)	255 m <sup>2</sup>
A 1.2 (SO)	540 m <sup>2</sup>
A 2.1 (SO)	395 m <sup>2</sup>
A 2.2 (SO)	410 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche (Bestand und Neuausbau)</b>	<b>630 m<sup>2</sup></b>

Der westliche Teilbereich des Plangebietes dient der Sicherung des Bestandes (Innenbereich gem. § 34 BauGB) und der Erweiterung eines bestehenden weinbaulich orientierten Betriebes und wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im östlichen Teilbereich will sich ein Wein- und Lebensmittelanalyseinstitut inkl. betriebszugehöriger Wohngebäude ansiedeln, weshalb hier ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen ist. Da es sich im Plangebiet um besondere Betriebsansiedlungen handelt, orientieren sich die baurechtlichen Festsetzungen an den geplanten Nutzungen und den daraus resultierenden betrieblichen Erfordernissen. Dabei werden landschaftstypische Architekturmerkmale soweit möglich berücksichtigt.

Die äußere Erschließung erfolgt erstmals über die Noviander Straße bzw. deren Verlängerung (muss noch gewidmet werden).

## 11.2 AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes muss auch die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft werden.

### 11.2.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bei der Prüfung von Alternativstandorten kommen nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes (Az.: 4N1.86) nur solche in Betracht, "die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind". Gem. § 1a BauGB ist für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich ein Standort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage oder in einem bereits entwickelten Bereich aus dem Grundsatz der möglichsten Schonung des Außenbereiches hierbei grundsätzlich ein Vorzug einzuräumen.

Alternativen sind allerdings faktisch ausgeschlossen, falls z.B. ein Investor aus finanziellen, betrieblichen oder sonstigen Gründen nur zur Realisierung des von ihm vorgeschlagenen Konzeptes bereit ist (projektbezogener B-Plan). Würde eine andere Alternative von der Gemeinde geplant, bestünde die Gefahr, dass diese nicht realisiert würde und damit zur Erreichung des Planungszieles ungeeignet wäre. Sofern Rechtsgründe der vorzeitigen Bindung nicht entgegenstehen, kann in solchen Fällen auf die Heranziehung von Alternativen verzichtet werden.

Wegen der Sensibilität des Planungsgebietes „Zalzert“ wurden dennoch frühzeitig naheliegende Alternativen auf der Grundlage der speziellen Anforderungsprofile der Projektträger im Zusammenhang mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde geprüft. Die Prüfung erstreckt sich zunächst auf gemeindeeigene Flächen und dann auf offensichtliche Privatflächen innerhalb der Gemeinde. Flächen außerhalb der Gemeinde sind nicht planungsrelevant.

#### Dorfgebiet

Bei der Firma Vinosseum Ltd. (Franzil) handelt es sich um einen vorhandenen Betrieb, der aus verschiedenen Gründen, insbesondere wegen des betrieblichen Zusammenhanges und der zu gewährleistenden Betriebsabläufe sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit in unmittelbarer Angrenzung zum vorhandenen Standort auf die vorgesehene Erweiterungsfläche angewiesen ist

**Zum vorhandenen Standort für das Dorfgebiet (MD) gibt es außer dem vollständigen Verzicht auf die Planung keine vernünftige Alternative. Dem Verzicht auf die Planung (Nullvariante) ist der Ortsgemeinderat aufgrund des konkreten Antrages der Fa. Vinosseum Ltd., Osann-Monzel und der dort dargelegten Absichten zur Betreiberweiterung nicht gefolgt. Der geplante Standort wird gem. Gemeinderatsbeschluss weiterverfolgt.**

#### Sondergebiet

Am Betriebsstandort wird eine zusammenhängende Betriebsfläche in der, wie am Standort Noviander Weg gewählten Größenordnung (hier 6.055 m<sup>2</sup>), auch aus städtebaulichen Gründen, zur angemessenen Einbindung des Betriebsgebäudes und zur Herstellung der erforderlichen Funktions- und Bewegungsflächen, benötigt.

Aufgrund der Betriebstätigkeit und -philosophie ist für den Investor u.a. ein Zusammenhang mit „Weinbau“ bzw. ein „Weinbauambiente“ erforderlich. Ebenfalls wird aufgrund vorgegebener und zu beachtender Betriebsabläufe eine Nachtüberwachung der Gerätschaften durch den Betriebsinhaber bzw. dessen Familie erforderlich, welches eine wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit am Standort erfordert.

Ein Standort in einer rein **gewerblich geprägten Fläche** scheidet wegen dieser grundsätzlichen Anforderungen daher bereits aus.

**Geeigneten gemeindeeigenen Flächen**, die eine Bebauung gemäß den Zielvorstellungen und Anforderungen des Investors zulassen, kann die Gemeinde derzeit nicht anbieten.

**Sonstige Flächen** sind in der benötigten Größenordnung und Geeignetheit nicht ersichtlich.

Zum gewählten Standort im Noviander Weg sind keine geeigneten Alternativen ersichtlich. Daher bliebe lediglich der Verzicht auf die Planung (Nullvariante). **Dem Verzicht auf die Planung ist der Ortsgemeinderat aufgrund des konkreten Antrages des Institutes Heidger, Kesten und der dort dargelegten Absichten zur Betriebsansiedlung nicht gefolgt. Der geplante Standort wird gem. Gemeinderatsbeschluss weiterverfolgt.**

## 11.2.2 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN UND IHRE BEWERTUNG

---

### "Menschen / Gesundheit / Bevölkerung"

Aufgrund der Vorprägung durch Wohn- und Mischbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnqualität und des zur Naherholung dienenden Wohnumfeldes durch die geplante Bauflächenausweisung und ihre zulässigen Nutzungen zu erwarten. Dies bestätigt auch das in Auftrag gegebene Lärmgutachten.

Die vorhandenen auch für die ortsnahe Kurzzeiterholung genutzten Rad- und Wanderwege bleiben in ihrer Lage erhalten. Vertiefende Aussagen zum Lärm und zum Verkehr wurden im Rahmen von Fachgutachten getroffen, auch hier konnten keine erheblichen zu erwartenden Auswirkungen festgestellt werden.

#### Bewertung

*Es ist hinreichend nachgewiesen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder unlösbaren Konflikten zu erwarten sind. Es sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz oder zum Ausgleich von Funktionsverlusten erforderlich.*

### "Arten und Biotop"

Mit der Bebauung des Plangebietes werden die Flächen in Nutzflächen oder versiegelte Flächen umgewandelt und gehen somit dem Naturhaushalt grundsätzlich als besiedelbarer Lebensraum verloren. Die Planfläche wird weitgehend durch ökologisch geringwertige landwirtschaftliche Nutzflächen und deren Brachen eingenommen, geschützte Pflanzenvorkommen wurden nicht entdeckt oder sind auch in der entsprechenden Fachliteratur nicht aufgeführt. Als Lebensräume für Tierarten ist das Plangebiet nur bedingt von Bedeutung, es kommen lediglich häufig auftretende bodenbewohnende Lebewesen (wie z.B. Pseudoskorpione, Asseln, Milben oder ähnliche) vor. Fortpflanzungstätten geschützter Arten der Vögel, Fledermäuse oder anderer Tiergruppen sind aufgrund der fehlenden Lebensraumqualität auf der Planfläche nicht zu erwarten. In der weiteren Umgebung sind aber Quartiervorkommen von Fledermäusen (Siedlung), oder Brutstätten des Uhu (Felshänge) und anderer Vögel bekannt, Sie nutzen das Plangebiet potentiell zur Nahrungssuche. Allerdings eignet es sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur sehr begrenzt – es stehen besser geeignete Ausweichhabitate z.B. im Talraum der Mosel oder des Östelbaches zur Verfügung.

#### Bewertung

*Für die derzeit vorhandenen Biotopstrukturen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich umzusetzen, da sie keine ökologische Wertigkeit aufweisen.*

*Für die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Tierarten spielt das Plangebiet für deren Erhaltung keine besondere Rolle, es sind keine besonderen naturschutzfachlichen Maßnahmen zum Schutz oder zum Ausgleich von Funktionsverlusten erforderlich.*

### "Schutzgebiete"

In der Nähe des Plangebietes ist ein FFH-Gebiet ausgewiesen. Es beinhaltet einen naturnäheren Abschnitt der Mosel und geschützt sind v.a. Fische und die Uferbereiche der Schifffahrtsstraße. Durch die geplante Umsetzung der Flächenausweisungen sind aber aufgrund der Entfernung und der ortsabhängigen zu schützenden Strukturen keine erheblichen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten, bzw. Lebensraumtypen oder die Schutzziele des Gebietes zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen könnten.

Das Moseltal gehört zu einem IBA (Important Birdarea), dessen zu schützende Art der Uhu ist. Auch für diese Tierart ist das Planungsgebiet in seiner aktuellen Ausstattung nicht lebenserhaltend. Daher ist eine Umnutzung für diese Art nicht erheblich.

#### Bewertung

*Es sind keine besonderen naturschutzfachlichen Maßnahmen zum Schutz oder zum Ausgleich von Funktionsverlusten erforderlich.*

### "Boden"

Durch die Überbauung wird bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich vorbelasteter Böden versiegelt und damit unwiederbringlich zerstört, was zu einem dauerhaften Verlust der Grundlage für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren oder der landwirtschaftliche Nutzung führt.

Aufgrund der Hanglage und der besonderen Beschaffenheit der Schieferverwitterungsböden kann es bei der Umsetzung der Bebauung potentiell zu Hangrutschungen kommen. Hierzu wurden im Rahmen von Fachgutachten vertiefende Aussagen getroffen. Aus dem Gutachten (R. Ladwein 2009) ergibt sich keine erhöhte Gefährdung durch Hangrutschung bei Bebauung des Plangebietes.

#### Bewertung

*Die ökologischen Funktionsverluste sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.*

*Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist aus Sicht der zuständigen Fachbehörden und der betroffenen (Alt)Eigentümer der Grundstücke nicht auszugleichen.*

### "Wasserhaushalt"

Auswirkungen auf das Grundwasser hat die geplante Umsetzung der Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen nicht.

Die Aufnahmefähigkeit von Niederschlägen wird reduziert, da der Boden durch Versiegelung und Überbauung als Speicher entfällt, was wiederum zu einer Verstärkung der Hochwassersituation führen kann. Gem. Entwässerungskonzept sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Bewertung

*Die naturnahe Bewirtschaftung der Oberflächenwasser ist Voraussetzung für die Minimierung von Eingriffen bzw. dem hydraulischen und naturschutzfachlichen Ausgleich der Funktionsverluste.*

### "Klima"

Die Versiegelung von Flächen kann zu einer zusätzlichen Erwärmung bei Sonneneinstrahlung führen. Verstärkt wird dies durch den Verlust von Offenland, in dem nachts Kaltluft entsteht, die dann zum klimatologischen Ausgleich ins Moseltal abfließen kann. Die Gebäude können potentiell den Kaltluftabfluss behindern und durch den zusätzlichen Verkehr kann es zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation kommen.

#### Bewertung

Das Moseltal weist aufgrund seines Belastungsklimas grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, zusätzlicher Versiegelung und Behinderung des Kalt- und Frischluftabstroms auf.

Da die Planfläche als Kaltluftproduktionsfläche für das Plateau und das Moseltal von geringer Bedeutung ist, ist der Eingriff durch Verlust der Kaltluftentstehungsfläche, Behinderung des Kaltluftabzugs durch Gebäude und Versiegelung der Planfläche (Aufheizung der Luft um 1°C) gering.

### "Landschaft und Erholung"

Durch die Errichtung von Gebäuden am Ortsrand kann das kulturhistorisch bedeutsame, aktuell durch wenig strukturierte Rebanlagen geprägte Landschaftsbild und die Funktion des Raumes zur Erholung durch die weitere Ausdehnung des Ortsrandes nach Osten mit Ausgreifen in die freie Landschaft und die Fernwirksamkeit an exponiertem Standort (Bergsattel zw. Moseltal und Tal des Östelbaches) beeinträchtigt werden.

#### Bewertung

*Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der exponierten Lage des Plangebietes (Bergsattel zwischen 2 Tälern in der Nähe der Hangkante) sind die zu erwartenden Eingriffe in den Landschaftsraum als Erlebnis- und Freiraum grundsätzlich als erheblich zu bewerten, die sich aber bei der vorliegenden Planung wie folgt relativieren:*

- Durch die Neuausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Fortsetzung der Ortslage wird die Tendenz der fingerartigen Ausdehnung mit visuellen Auswirkungen in Richtung Moseltal zwar fortgesetzt, aber nicht neu eingeleitet. Da sich die geplanten Bauflächen unmittelbar an den bestehenden Ortsrand anschließen, reduziert sich die Wirkung auf den Betrachter, da die neue Bebauung als Teil der bebauten Ortslage wahrgenommen wird.*
- Die Fernwirksamkeit wirkt sich durch die unmittelbar angrenzenden Bebauung max. in südliche, östliche und nordöstliche Richtungen aus und trifft auch eher für das SO, als für das MD-Gebiet zu.*

*Die zu erwartenden Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen im B-Plan minimiert, aber nicht ausgeglichen werden. Zusätzliche externe Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind erforderlich.*

Die vorhandenen auch für die ortsnahe Kurzzeiterholung genutzten Rad- und Wanderwege bleiben in ihrer Lage erhalten. Vertiefende Aussagen zum Lärm und zum Verkehr wurden im Rahmen von Fachgutachten getroffen, auch hier konnten keine erheblichen zu erwartenden Auswirkungen festgestellt werden.

#### Bewertung

*Als Infrastruktureinrichtung bleiben die Wege nicht beeinträchtigt.*

*Die Nutzung des Noviander Weges als Rad- und Wanderweg wird nicht durch die Bebauung und dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt.*

#### "Landwirtschaft"

Die Flächenausweisung beansprucht landwirtschaftliche Vorrangflächen. Durch Bebauung und Umnutzung können benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen beeinträchtigt werden.

#### Bewertung

*Aufgrund der im Verhältnis zu den noch vorhandenen Rebflächen geringen Flächeninanspruchnahme durch die Planung, stellt sich der Verlust der Vorrangflächen für die Gesamtgemarkung und die ansässigen Winzerbetriebe als nicht erheblich dar.*

*Einschränkungen benachbarte Nutzungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder privatrechtliche Lösungen soweit möglich vermeiden oder reduziert.*

*Als mögliche Schutzmaßnahme werden Grünflächen als Abstandsflächen ausgewiesen.*

#### "Kultur- und Sachgüter"

Nach Auswertung vorhandener Daten und der Stellungnahmen der zuständigen Behörden ist im Plangebiet nicht mit Kultur- oder sonstigen Sachgütern zu rechnen.

### **11.2.3 ERFORDERLICHE UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN**

Damit die zu erwartenden Auswirkungen keine umweltrelevanten Ausmaße annehmen (Minimierung) oder unvermeidbare Zerstörungen von Natur und im vorliegenden Fall insbesondere der Landschaft durch Aufwertungen an anderer Stelle (Kompensation) ersetzt werden können, werden folgende "Naturschutzmaßnahmen" festgelegt:

#### *Innerhalb des Plangebietes*

- ⇒ Die Festlegung der maximal zu versiegelnden Fläche unter dem gesetzlichen Maximum reduziert den Verbrauch von Grund und Boden.
- ⇒ Die naturnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und die Empfehlung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen bzw. der Nutzung von Brauchwasser soll die Gefahr zusätzlicher Wassereinleitungen vermindern.
- ⇒ Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf den Grundstücken (Anzahl in Abhängigkeit zur versiegelten Fläche bzw. der Anzahl der Stellplätze gekoppelt) sorgen für eine innere Durchgrünung des Plangebietes. Die Kosten dieser privaten Maßnahme sind zu 100 % den Baugrundstücken zuzuordnen.
- ⇒ Die Neuentwicklung naturnaher, frei wachsender Gehölzgruppen oder Hecken an den Ränder des Baugebietes kann zum Teil die Beeinträchtigungen der Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild ausgleichen und gleichzeitig neue Lebensräume für Tiere schaffen sowie eine landschaftliche Einbindung der neuen Grundstücke erreichen. Die Kosten dieser privaten Maßnahme sind zu 100 % den Baugrundstücken zuzuordnen

*Außerhalb des Plangebietes*

Die Funktionsverluste des Bodens und des Landschaftsbildes können nicht vollständig innerhalb oder am Rand des Baugebietes ersetzt werden. Daher wird eine entsprechende Fläche (70 %iger Anteil von 8.730 m<sup>2</sup> = 6.111 m<sup>2</sup>) auf Gemarkung Monzel, Flur 19, Flurstücke 65, 68 und 79) ausgewiesen. Hier soll (innerhalb des Landschaftsschutzgebietes) ein naturnaher Laubwald auf ehemaligen Rebflächen entwickelt werden und so eine vorhandene "Narbe in der Landschaft", die bei Rodung des Waldes zur Herstellung von Rebanlagen entstanden ist, wieder zu schließen. Durch die Entwicklung von Wald können sich die durch vorherige intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Die Kosten sind zu 46 % auf die Bebauung im MD-Gebiet und zu 54 % auf die Bebauung im SO-Gebiet zuzuordnen und werden anteilmäßig umgelegt.

**11.2.4 ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

Mit den getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes und der externen Kompensationsmaßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

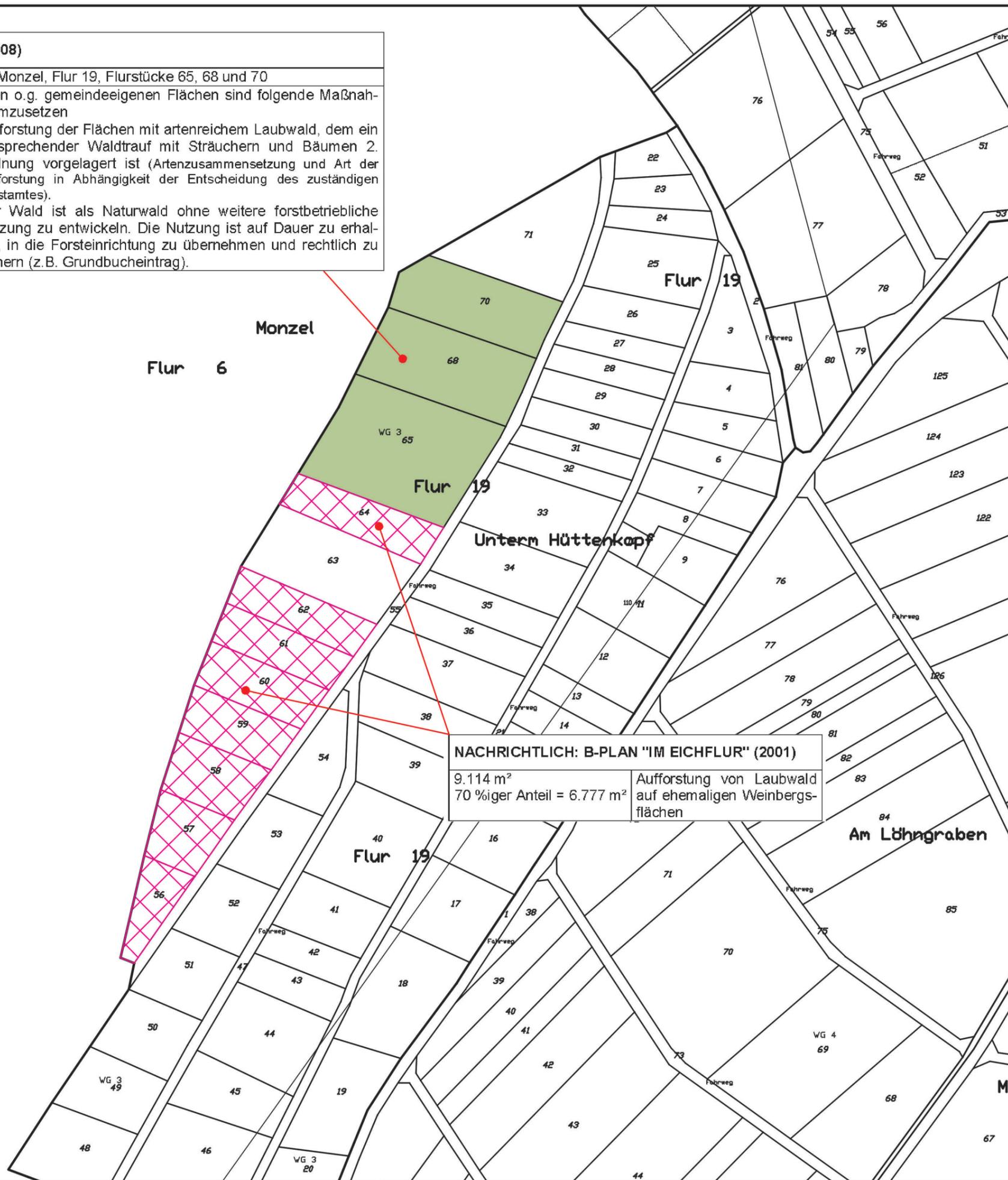
Dieser Umweltbericht ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Teilbereich "Auf Zalzer" der Ortsgemeinde Osann-Monzel.

**Osann-Monzel, 02. Juli 2009**

(S)

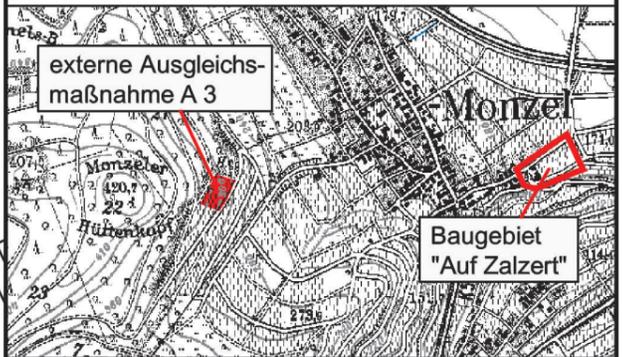
\_\_\_\_\_  
gez.: **Matthias Stoffel**  
(Ortsbürgermeister)

B-PLAN "AUF ZALZERT" (2008)		
A 3	8.730 m <sup>2</sup> 70 %iger Anteil = 6.111 m <sup>2</sup>	Gem. Monzel, Flur 19, Flurstücke 65, 68 und 70 Auf den o.g. gemeindeeigenen Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen ⇒ Aufforstung der Flächen mit artenreichem Laubwald, dem ein entsprechender Waldtrauf mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorgelagert ist (Artenzusammensetzung und Art der Aufforstung in Abhängigkeit der Entscheidung des zuständigen Forstamtes). ⇒ Der Wald ist als Naturwald ohne weitere forstbetriebliche Nutzung zu entwickeln. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten, in die Forsteinrichtung zu übernehmen und rechtlich zu sichern (z.B. Grundbucheintrag).



NACHRICHTLICH: B-PLAN "IM EICHFLUR" (2001)	
9.114 m <sup>2</sup> 70 %iger Anteil = 6.777 m <sup>2</sup>	Aufforstung von Laubwald auf ehemaligen Weinbergsflächen

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



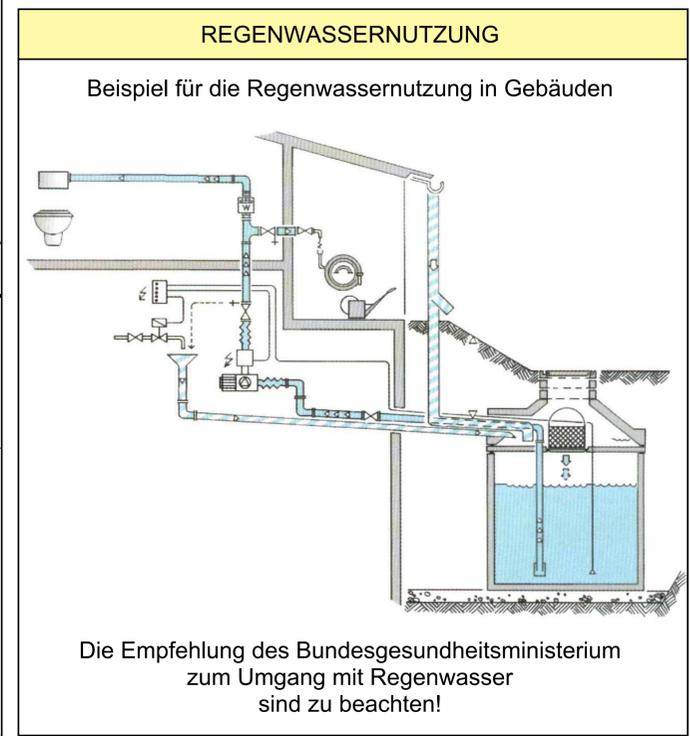
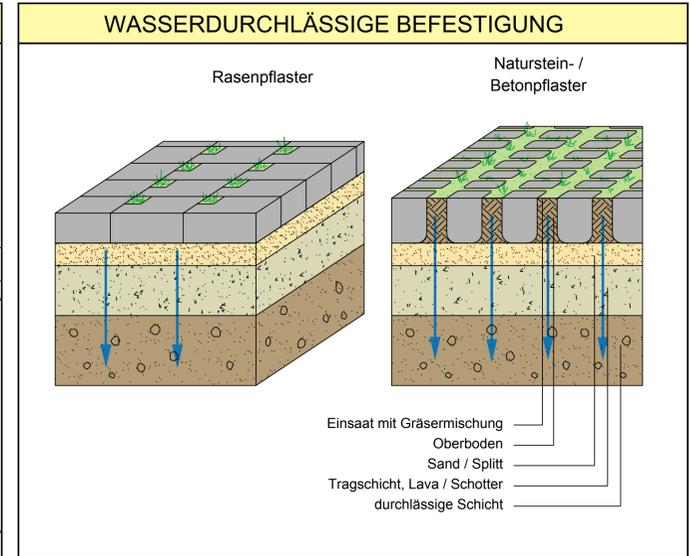
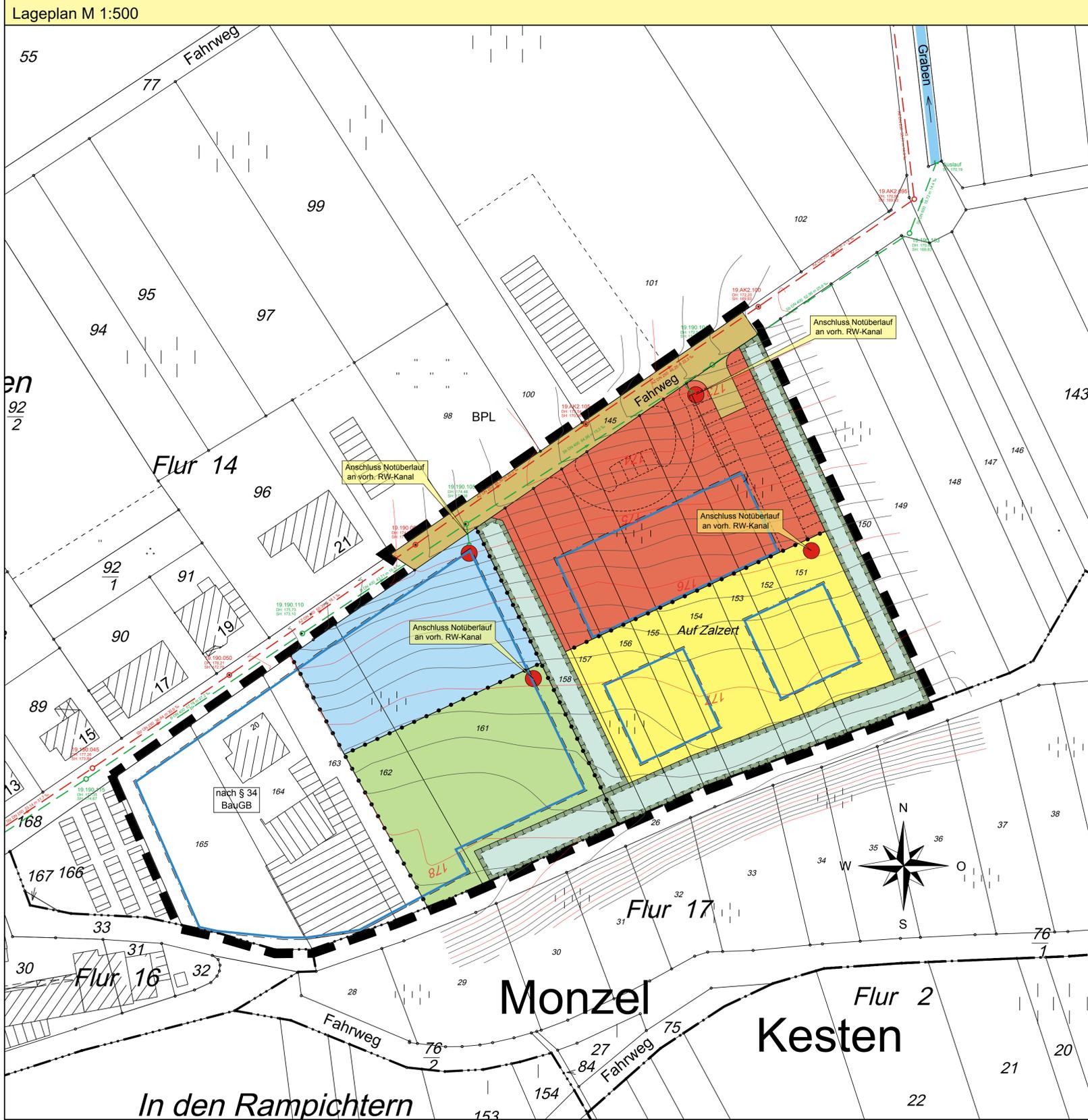
Datengrundlage:  
Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom März 2007

**högner**  
högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim, weinbergstr. 14  
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hoechner-la.de

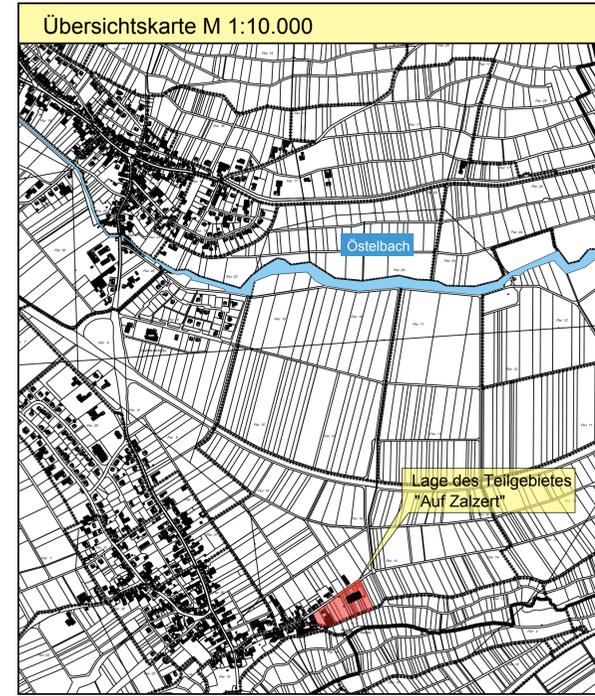
UMWELTBERICHT  
MAßNAHMENPLAN  
Osann-Monzel  
"Auf Zalzert"

Stand: 28/05/2008 Maßstab: 1:2.000

# ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHER BEGLEITPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OSANN-MONZEL, TEILGEBIET "AUF ZALZERT"



- ### Legende Lageplan:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - - - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Bereich "A"
  - Bereich "B"
  - Bereich "C"
  - Bereich "D"
  - private Grünfläche
  - - - vorh. Schmutzwasserkanal
  - - - vorh. Regenwasserkanal
  - Vorgesehene private Regenrückhaltemaßnahmen mit Anschluß an das öffentliche Entwässerungssystem



4.				
3.				
2.				
1.				
Nr.	GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:	DATUM:	BEARBEITET:	GEPROFT:

**INGENIEURBÜRO Max & Reihnsner**  
 Straßenbau - Bauleitplanung - Wasserwirtschaft - Ing.-Vermessung  
 GIS-Systeme - Wasserversorgung - Wasserbau - Kanalarbeit  
 Industrie- u. Abwassertechnik - Kanalarbeit - Kanalbau - Kanalbau  
 54516 Wittlich  
 fon: 0 65 71 / 90 25-0 fax: 0 65 71/90 25-29  
 mail: info@reihnsner.de page: www.reihnsner.de

PLANUNGSPHASE:  
 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BAUVORHABEN:  
 Entwässerungstechnischer Begleitplan zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel, Teilgebiet "Auf Zalzert"

PLANBEZEICHNUNG:  
 Entwässerungstechnischer Begleitplan

AUFTRAGGEBER:  
 Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land

PLANNER:  
**Ingenieurbüro Max & Reihnsner**  
 Bauleitplanung - Wasserwirtschaft - Statik  
 Verkehrsplanung - Geoinformationssystem  
 Eichenstraße 45 54516 Wittlich  
 Tel. 06571/9025-0 Fax. 06571/9025-29

ERSTELLUNGSDATUM:  
 07. April 2009

PLOTTDATUM:  
 07. April 2009

BEARBEITET:  
 Manfred Regh

GEZEICHNET:  
 Thomas Trossen

GEPROFT:  
 Manfred Regh

PROJEKTNUMMER:  
 5-1/01/08

MASSSTAB:  
 1 : 500

BLATTGRÖSSE:  
 0,67 m²

BLATT-NR.:  
 1/1

CAD-ZEICHNUNG:  
 Server\Datei\Projekte\Osann - Monzel\Auf Zalzert (Heidger)\  
 CAD\Planung\LP.dwg

© copyright by Max & Reihnsner

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel**

## **Teilgebiet „Auf Zalzert“**

### **Begründung, Teil 3**

### **Entwässerungskonzept**



INGENIEURBÜRO  
Max & Reihnsner

Straßenbau	- Bauleitplanung	- Wasserwirtschaft	- Ing.-Vermessung
GIS-Systeme	- Wasserversorgung	- Wasserbau	- Konstr. Ingenieurbau
Industriebau	- Abwassertechnik	- Kanalsanierung	- SiGe-Koordination

54516 Wittlich  
fon: 0 65 71 / 90 25-0  
mail: [info@reihnsner.de](mailto:info@reihnsner.de)

Eichenstraße 45  
fax: 0 65 71/90 25-29  
page: [www.reihnsner.de](http://www.reihnsner.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	S. 3 - 4
2.	Vorhandene Entwässerungseinrichtungen .....	S. 4
3.	Geplante Maßnahmen	
	3.1 Schmutzwasserentwässerung .....	S. 5
	3.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	S. 5 - 6
4.	Ermittlung des erforderlichen privaten Rückhaltevolumens ....	S. 6 - 7

# 1. Allgemeines

Das Institut Heidger, Wein - Spirituosen - Lebensmittel - Umwelt Analytik, Kesten, und die Fa. Vinosseum, Dienstleistungsunternehmen in Wein, Saft und Spirituosen, Osann-Monzel, beabsichtigen in Osann-Monzel im Distrikt „Auf Zalzert“ (Gemarkung Monzel, Flur 14) ihren Betrieb weiterzuentwickeln bzw. im Falle Institut Heidger neu anzusiedeln.

Die für die Vorhaben ins Auge gefassten Flächen liegen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der bebauten Ortslage im Ortsteil Monzel zwischen Noviander Weg und einem Wirtschaftsweg auf dem parallel zur Mosel verlaufenden Höhenrücken.

Das Plangebiet umfasst die Parz. 151 bis 158 und 161 bis 165 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,2 ha zwischen dem Noviander Weg und einem südöstlich gelegenen Wirtschaftsweg.

Die Höhenlage fällt von West nach Nord-Ost etwa von 178,00 m ü.NN auf 174,00 mü.NN ab und eignet sich mit seinem durchschnittlichen Gefälle von 4 % gut für die vorgesehene Bebauung.

Auf den der Ortsgemeinde Monzel zuzurechnenden Parzellen Nrn. 163 bis 165 findet derzeit bereits in Verbindung mit Landwirtschaft eine gewerbliche Nutzung des Weinbau- und weinverarbeitenden Betriebes Fa. Vinosseum, Dienstleistungsunternehmen in Wein, Saft und Spirituosen statt.

Die angrenzenden Außenbereichsparzellen 151 bis 158 und 161 bis 162 werden derzeit als Weinbaufläche genutzt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der nicht privilegierten baulichen Nutzungen zu schaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB zu gewährleisten, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Osann-Monzel und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Wittlich-Land erforderlich.

Der Bebauungsplan wird von dem *Ing.Büro Max & Reihnsner, Wittlich* aufgestellt.

Ein Bodengutachten liegt derzeit nicht vor.

## **2. Vorhandene Entwässerungseinrichtungen**

Im Ortsteil Monzel herrscht ein Trennsystem vor. In der Straße „Noviander Weg“ befinden sich ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal.

Beide Kanäle orientieren sich in östliche Richtung. Nach ca. 150 m mündet der Regenwasserkanal in einen angrenzenden Entwässerungsgraben. Dieser orientiert sich in die Talaue und mündet nach ca. 850 m in den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung).

Parallel zum Entwässerungsgraben verläuft der Schmutzwasserkanal. Auch dieser orientiert sich in Richtung Oestelbach.

Parallel zum Oestelbach verläuft der Abwassersammler, welcher von Osann kommend in das dortige RÜB entwässert und im weiteren Verlauf der Kläranlage „Unteres Liesertal“ zufließt. Die bestehende, vor wenigen Jahren erneuerte Abwasserreinigungsanlage ist in der Lage, das zusätzlich anfallende Abwasser aus den geplanten MD- und SO-Gebieten zu verarbeiten.

## 3. Geplante Maßnahmen

### 3.1. Schmutzwasserentwässerung

Das auf den ausgewiesenen Baugrundstücken anfallende Abwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Noviander Weg eingeleitet.

### 3.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch die geplante Ansiedlung erfolgt eine teilweise Versiegelung der Grundstücke. Diese Erhöhung der befestigten Fläche verursacht bei Niederschlägen einen größeren Abfluss. Es ist erforderlich den Mehrabfluss zu kompensieren. Diese Kompensierung stellt den wasserwirtschaftlichen Ausgleich dar.

Dadurch bedingt, dass keine öffentlichen Flächen versiegelt werden, ist jeweils nur ein privater wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich.

Maßgeblich für Art und Umfang der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land.

Die folgenden wasserwirtschaftlichen Festsetzungen wurden in den B-Plan übernommen:

- Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken mit Mulden, Rigolen oder Zisternen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Das Rückhaltevolumen muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen. Die Überläufe der Rückhaltungsanlagen können an das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem (Regenwasserkanal) angeschlossen werden.
- Private Rückhalteanlagen müssen einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken einhalten.

- Die neue Versiegelung der Oberfläche ist so gering wie möglich zu halten. Hofflächen, Hauszufahrten und Hauszuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Zur Versiegelung können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand oder Kies verwendet werden. Auf einen entsprechenden Untergrund ist zu achten.
- Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.

#### 4. Ermittlung des erforderlichen privaten Rückhaltevolumens

Die Ermittlung erfolgt jeweils separat für die bebaubaren Teilbereiche A bis D (siehe Lageplan).

##### Teilbereiche A:

$$A_E = 2460 \text{ qm}$$

$$\text{GRZ} = 0,3$$

$$A_{\text{red}} = 738 \text{ qm}$$

$$\text{Rück} = 50 \text{ l/qm} * \text{bef. Fläche}$$

$$V_{\text{Rück}} = 36,9 \text{ m}^3$$

##### Teilbereiche B:

$$A_E = 2 \times 300 \text{ qm} + 50 \text{ qm (Nebenanlagen)} = 650 \text{ qm}$$

$$A_{\text{red}} = 650 \text{ qm}$$

$$\text{Rück} = 50 \text{ l/qm} * \text{bef. Fläche}$$

$$V_{\text{Rück}} = 32,5 \text{ m}^3$$

**Teilbereiche C:**

$$A_E = 1420 \text{ qm}$$

$$\text{GRZ} = 0,4$$

$$A_{\text{red}} = 568 \text{ qm}$$

$$\text{Rück} = 50 \text{ l/qm} * \text{ bef. Fläche}$$

$$V_{\text{Rück}} = 28,4 \text{ m}^3$$

**Teilbereiche D:**

$$A_E = 1614 \text{ qm}$$

$$\text{GRZ} = 0,4$$

$$A_{\text{red}} = 646 \text{ qm}$$

$$\text{Rück} = 50 \text{ l/qm} * \text{ bef. Fläche}$$

$$V_{\text{Rück}} = 32,3 \text{ m}^3$$

Wittlich, im April 2009



INGENIEURBÜRO  
**Max & Reihnsner**

Bauleitplanung - Wasserwirtschaft  
Wasserversorgung - Wasserbau  
Abwassertechnik - Kanalsanierung  
GIS-Systeme - Ing.-Vermessung  
Straßenbau - Konstr. Ingenieurbau  
Industriebau - SiGe-Koordination

54516 Wittlich Eichenstraße 45  
fon: 06571 / 9025-0 fax: 9025-29  
mail: info@reihnsner.de page: www.reihnsner.de

.....  
Udo Reihnsner

i.A. Manfred Regh