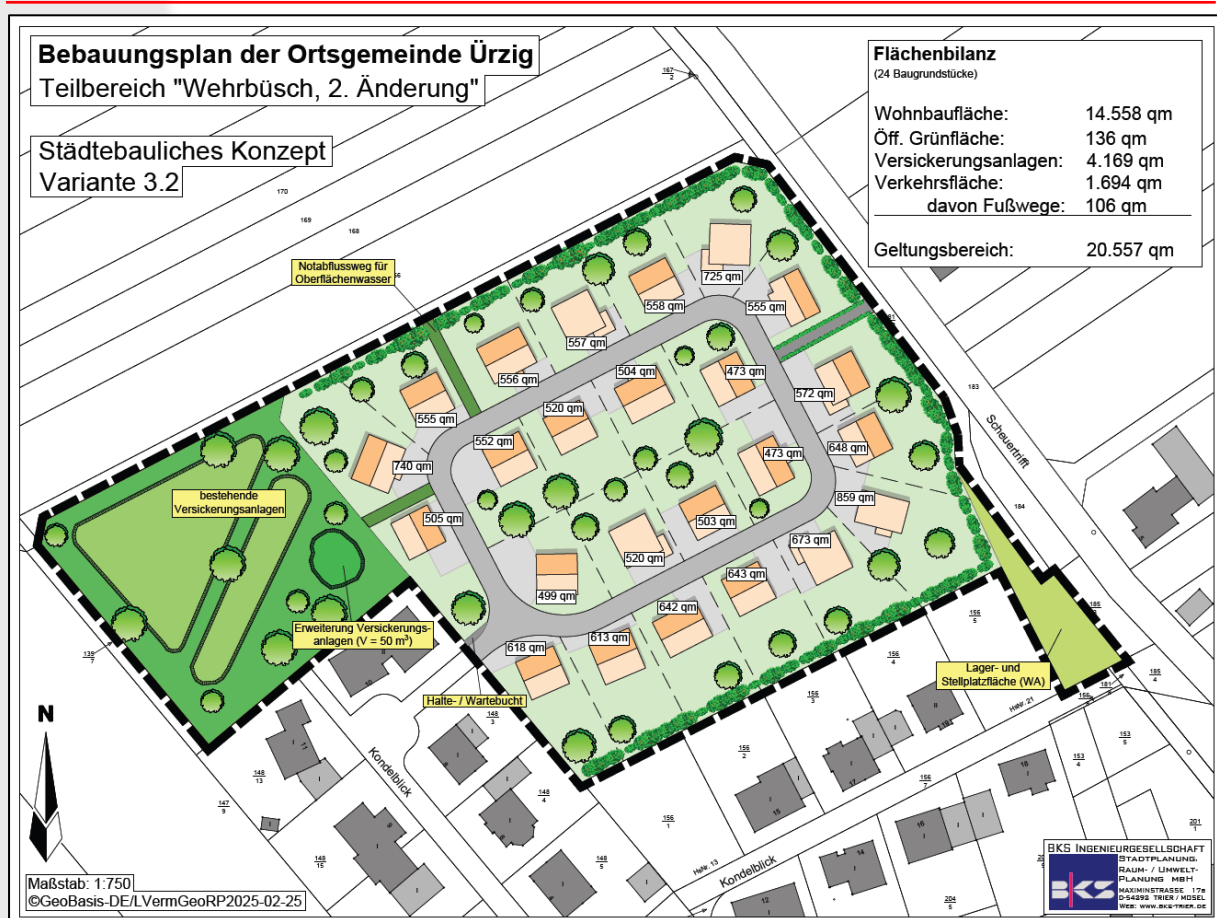


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ürzig

„Vor'm Wehrbüsch, 2. Änderung, 1. Erweiterung“

Teil 1 – Städtebauliche Begründung



Entwurf für frühzeitige Beteiligung, Juli 2026

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH

MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

MEB: WWW.BKS-TRIER.DE
D-54292 TRIER / MOSEL

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
1 Ausgangslage und Ziele der Planung	1
2 Verfahren	1
3 Bestandsituation	2
3.1 Abgrenzung des Plangebietes	2
3.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung und Begrünung	2
3.3 Erschließung	3
3.4 Umgebende Nutzung	3
3.5 Naturschutz	3
3.6 Gewässer, Grundwasser und Starkregen	3
3.6.1 Gewässer und Grundwasser	3
3.6.2 Starkregen	4
3.7 Denkmäler, Bergbau	5
3.8 Landschaftseinbindung	5
4 Planungsvorgaben	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	6
4.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	6
4.3 Flächennutzungsplan (FNP)	7
4.4 Bebauungspläne und Fachplanungen	7
5 Planungskonzept	8
5.1 Städtebauliches Konzept	8
5.2 Planerfordernis	9
5.3 Standortalternativen	9
6 Planinhalte	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	10
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen	10
6.3 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	11
6.5 Nebenanlagen und Grünflächen	12
6.6 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	12

6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
6.8	Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den privaten Grundflächen	13
6.9	Versorgungsflächen.....	14
6.10	Verkehrsflächen	14
6.11	Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)	14
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.12.1	Dachgestaltung.....	15
6.12.2	Fassadengestaltung	15
6.12.3	Anzahl der Stellplätze und Garagen	16
6.12.4	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	16
7	Hinweise und Empfehlungen.....	16
7.1	Externe Ausgleichsmaßnahme A 1.....	16
7.2	Frei- und Dachflächen-Gestaltungsplan.....	17
7.3	Artenschutz	17
7.4	Klimaschutz.....	17
7.5	Berücksichtigung klimafreundlicher Mobilität	18
7.6	Gesundheitsschutz - Radon	18
7.7	Baugrund- und Objektschutz	18
7.8	Bodenschutz	18
7.9	Abfall / Altlasten.....	19
7.10	Grundwasserschutz.....	19
7.10.1	Baustoffe:	19
7.10.2	Wassergefährdende Stoffe	19
7.10.3	Deckschichten	19
7.10.4	Hydrogeologische Baubegleitung:	19
7.10.5	Erdwärmesonden	20
7.10.6	Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen.....	20
7.10.7	Baufortschrittsinformation	20
7.11	Schutz vor Starkregenereignissen	20
7.12	Niederschlagswasser und Ressourcenschutz	21
7.13	Immissionsschutz.....	21
7.13.1	Angepasste Grundrissorientierung.....	21
7.13.2	Anlagen i.S.d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz	21
7.13.3	Landwirtschaftliche Nutzung	22
7.14	Denkmalschutz.....	22
7.15	Sicherheitsbestimmungen für Leitungen.....	22

7.16	Geologiedatengesetz (GeolDG)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	Auswirkungen der Planung	22
8.1	Ver- und Entsorgung	22
8.1.1	Wasserversorgung und Entwässerung	22
8.1.2	Medienseitige Erschließung.....	23
8.1.3	Entsorgung von Hausmüll.....	23
8.2	Verkehr.....	23
8.3	Immissionen	24
8.3.1	Geräuschimmissionen	24
8.3.2	Geruchsimmissionen	25
8.4	Grundwasser	26
8.5	Umweltauswirkungen	26
8.6	Boden und Kampfmittel	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Planbereichs.....	2
Abbildung 2:	Lage des Planbereich im Trinkwasserschutzgebiet	4
Abbildung 3:	Darstellung des Sturzflurpotenzials nach Starkregen.....	5
Abbildung 4:	Flächennutzungsplan der VG Bernkastel-Kues	7
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept für das Neubaugebiet	8
Abbildung 6:	Verkehrsentwicklung im Planfall	24

1 Ausgangslage und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Vor'm Wehrbüsch“ der Ortsgemeinde Ürzig i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.07.2007 weist für den Teilbereich nördlich der Wittlicher Straße bzw. L55 ein allgemeines Wohngebiet aus. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes waren eher restriktiver Natur, wodurch vermehrt Befreiungsanträge zur baulichen Gestaltung der Wohngebäude im Zuge der Bauanträge eingereicht wurden. So wurden mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.12.2010 einige dieser Restriktionen gelockert.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt nun in Erweiterung o.g. Plangrundlagen die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Notwendigkeit begründet sich maßgeblich an den nicht vorhanden bzw. verfügbaren, freien Bauplätzen. Zwar sind vereinzelt Baulücken innerhalb der Ortslage vorhanden, diese befinden sich allerdings in Privateigentum und können von der Ortsgemeinde nicht vermarktet werden. Durch die besondere Lage an der Mosel und die gute Verbindung zu den Mittelzentren Wittlich und Bernkastel-Kues sowie zum Oberzentrum Trier ist die Wohnqualität und damit verbunden auch die Wohnbaulandnachfrage als besonders hoch einzuschätzen.

Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan bietet Platz für ca. 24 Wohnhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt durch einen Ringschluss ausgehend von der Straße Kondelblick. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser durch die Versiegelung wird in ein drittes Versickerungsbecken zu den bereits vorhandenen Becken geleitet und auf den privaten Baugrundstücken gesammelt und versickert. Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt sowohl durch interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am _____ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB inkl. Umweltprüfung.

Am 23.04.2025 wurde das städtebauliche Konzept dem Gemeinderat vorgestellt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die zugehörigen Unterlagen inkl. Gutachten wurden am _____ vom Ortsgemeinderat gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

3 Bestandsituation

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 11 auf der Gemarkung Ürzig und umfasst folgende Flurstücke:

148/1, 156/6, 157, 158, 160/1, 160/2, 160/3, 161, 162, 181/9, 181/10 teilw. sowie 185/3.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt: 20.987 m².

3.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung und Begrünung

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung von einer Glatthaferwiese eingenommen, welche keine besonderen Schutzansprüche darstellt. Die Fläche wird landwirtschaftlich zur Mahd genutzt. Am östlichen Rand des Planbereiches befindet sich ein Schuppen, der von Gehölzen umgeben ist. Im weiteren Verlauf der östlichen Grenze sind Gehölze sowie sonstige Grünflächen vorhanden. Im Westen sind zudem die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sowie die dazugehörigen Gehölz- und Grünstrukturen vorzufinden.



Abbildung 1: Luftbild des Planbereichs (© GeoBasis-DE, LVermGeoRP)

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt aktuell über die Straße „Kondelblick“ und „Scheuertrift“. Über den „Kondelblick“ wird das künftige Wohngebiet an das Straßenverkehrsnetz angebunden und erschlossen. Die „Scheuertrift“ wird mithilfe eines Fußweges mit dem Wohngebiet verknüpft.

3.4 Umgebende Nutzung

In südliche und westliche Richtung wird das Planvorhaben von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Kondelblick“ umgeben. Die Wohnlandschaft ist von typischen Einfamilienhäusern mit rückseitigen Grün- bzw. Rasenflächen geprägt.

Östlich ist neben landwirtschaftlichen Flächen ein landwirtschaftlicher Betrieb vorzufinden, welcher über die Straße „Scheuertrift“ zum Plangebiet angrenzt. Im Norden wird das Gebiet durch weitere landwirtschaftliche Nutzfläche abgeschlossen.

3.5 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich in ca. 350 m südwestliche Richtung – Vogelschutzgebiet „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (VSG-7000-020) – und ca. 1,3 km entfernt in südöstliche Richtung – FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der Mosel“ (FFH-7000-047). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Maringer Wies“ (NSG-7100-104) liegt in westliche Richtung ca. 2,3 km entfernt.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG liegen nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete werden nicht vom Plangebiet tangiert, allerdings befindet sich ca. 100 m südlich des Planbereiches das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-022).

Sonstige Gebiete, die dem Naturschutz unterliegen, werden nicht berührt.

3.6 Gewässer, Grundwasser und Starkregen

3.6.1 Gewässer und Grundwasser

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine natürlichen Gewässer. Ca. 1 km südlich des Planbereiches verläuft die Mosel (Gewässer 1. Ordnung); 950 m nördlich befindet sich der Biberbach (Gewässer 3. Ordnung).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone 3 (Zeltingen-Rachtig „Mittelmosel“ Nr. 027), ohne Rechtsverordnung. Das Schutzgebiet erstreckt sich entlang des Biberbachs und den untergeordneten Zuläufen. Innerhalb des Schutzgebietes befinden sich zudem Schutzzonen der Stufen II und I, welche Wasserfassungen zur öffentlichen Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues umgeben.

Weitere Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht berührt.

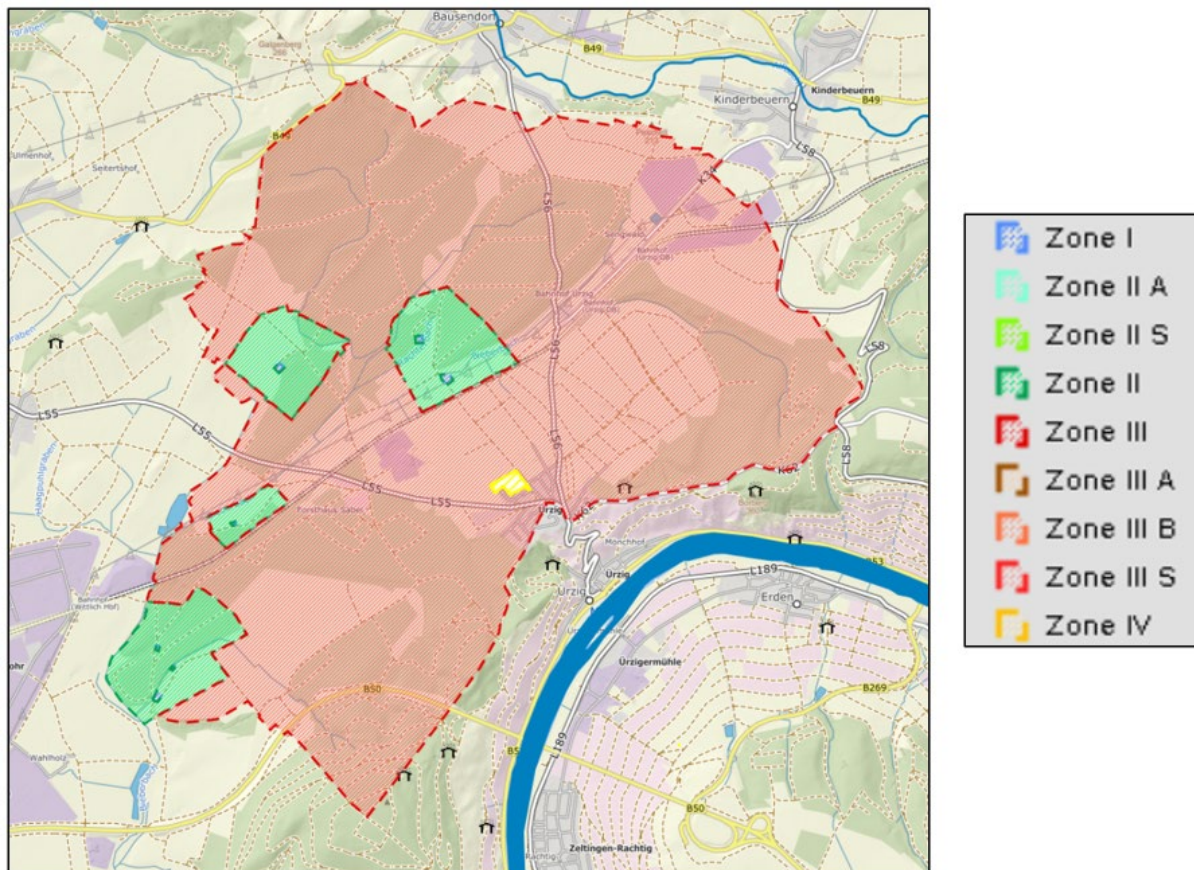


Abbildung 2: Trinkwasserschutzgebiet Zeltingen-Rachtig "Mittelmosel" - Nr. 027 - abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gelb dargestellt. (© LfU, Geoportal Wasser)

3.6.2 Starkregen

Unter Starkregen sind plötzliche und intensive Niederschlagsereignisse zu verstehen. Da die Niederschlagsintensität bei solchen Ereignissen deutlich höher ist, als die Infiltrationsrate des Bodens oder weil dieser bereits wassergesättigt ist, fließt das anfallende Wasser oberflächlich ab. Topographisch bedingt bilden sich Abflussbanden, die z.T. sehr hohe Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen einnehmen können, was letztendlich zu sog. „Sturzfluten“ führt.

Die online zur Verfügung stehenden Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz veranschaulichen Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von simulierten Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Das methodisch etablierte Szenario simuliert ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (Starkregenindex Stufe 7 – SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) pro Stunde. Ein solches Ereignis hat eine statistische jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit von 1 % bzw. ein statistisches Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren.

Innerhalb des Planbereichs und insbesondere im Bereich der geplanten Baugrundstücke befinden sich keine Abflussbanden infolge eines Starkregenereignis. Das Sturzflutrisiko kann dementsprechend als niedrig eingestuft werden. Auf die nachstehende Abbildung sei verwiesen.

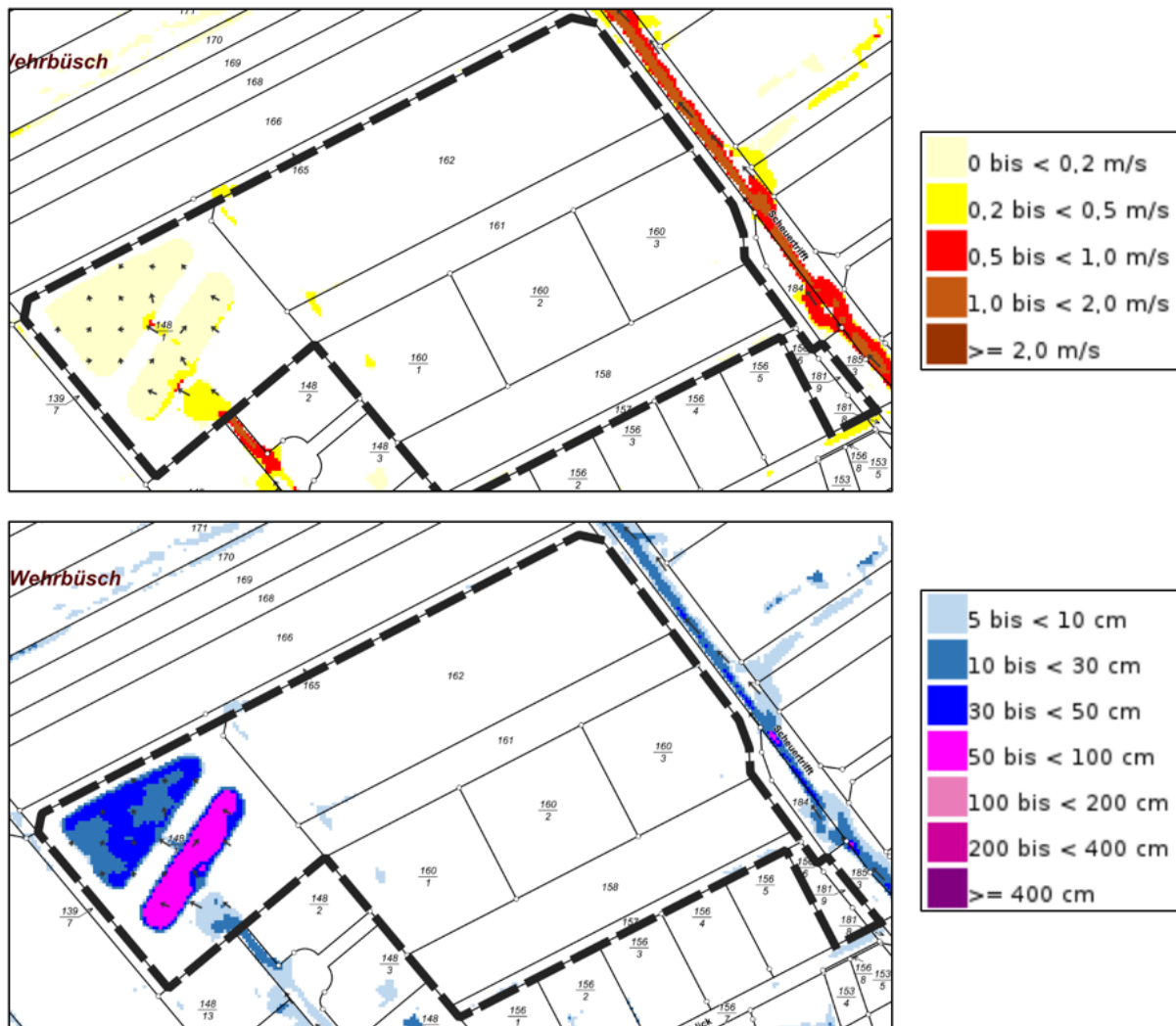


Abbildung 3: Fließgeschwindigkeiten (oben) und Wassertiefen (unten) nach einem simulierten Niederschlagsereignis der Stufe SRI 7 (© LfU, Geoportal Wasser)

3.7 Denkmäler, Bergbau

Innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Natur- oder Kulturdenkmäler. Der Planbereich ist zudem nicht von Altbergbau oder aktuellen Bergbau bzw. Abbau von Bodenschätzen betroffen.

3.8 Landschaftseinbindung

Der höhere Ortsteil von Ürzig liegt im Randbereich des Wittlicher Tals in der Großlandschaft des Moseltals. Das Wittlicher Tal bildet den zentralen Bereich der Wittlicher Senke und wird von der größtenteils naturnah durchfließenden Lieser und deren mäandrierenden Nebenbächen gekennzeichnet. Die Nutzungsstruktur ist, mit Ausnahmen der randlichen Ausläufer der Moselberge und einzelnen Laubwaldarealen, durch Offenland und Siedlungsstrukturen geprägt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Plangebiet grenzt gem. LEP IV an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft an. Die im Plan vorgesehenen Entwässerungsanlagen werden von diesem Bereich z.T. überlagert. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sowie für den Grundwasserschutz.

Die nächstgelegenen Zentren stellen Wittlich, Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach dar, wobei Wittlich die Rolle als Entwicklungsschwerpunkt einnimmt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Durch die Bahntrasse nördlich von Ürzig und die Autobahn 1 sowie die Bundesstraße 53 entlang der Mosel kann das überregionale und großräumige Verkehrsnetz schnell erreicht werden.

4.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Gemäß dem aktuell noch gültigen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROP) liegt der Ortsgemeinde Ürzig keine zentralörtliche Bedeutung zu Grunde. Sie ist allerdings mit der besonderen Funktion Erholung und Landwirtschaft bezeichnet. Die Ortslage befindet sich zudem in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Der Geltungsbereich hingegen liegt in einem Bereich mit sehr guter bis guter Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) nimmt Ürzig erneut keine Zentralitätsrolle ein. Auch die besonderen Funktionen Freizeit und Erholung sowie Landwirtschaft bleiben erhalten. Der Schwerpunktbereich der Fremdenverkehrsentwicklung im ROP ist anhand des Prädikats Fremdenverkehrsgemeinde auch im ROPneu berücksichtigt. Weiterhin wurden im ROPneu Vorrang-, und Vorbehaltsgebiete zur Gestaltung der Raumstruktur ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und grenzt direkt an ein Vorranggebiet an. Solche Gebiete verfolgen das Ziel einer Sicherung und Entwicklung des natürlichen, durch das Grundwasservorkommen vorhandenen, Trinkwasserdargebots. Die Beeinträchtigung der Planung auf die Grundwasserqualität und -neubildung bzw. die Trinkwasserqualität wurde gutachterlich überprüft. Es konnten keine qualitativen und quantitativen Auswirkungen diesbezüglich festgestellt werden (vgl. Hydrogeologische Stellungnahme, GWW 2026).

Weitere Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete werden von der Planung nicht überlagert. Allerdings grenzen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Erholung und Tourismus, Rohstoffsicherung Übertage sowie für besondere Klimafunktion an den Geltungsbereich an oder befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Die Ziele und Grundsätze dieser Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Da der Bereich im gültigen Flächennutzungsplan der VG Bernkastel-Kues (siehe Kap. 4.3) bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, besteht von Seiten der Landes- und Regionalplanung Einvernehmen mit einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche angegeben. Die Vorgabe des FNP wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) umgesetzt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird gewahrt.

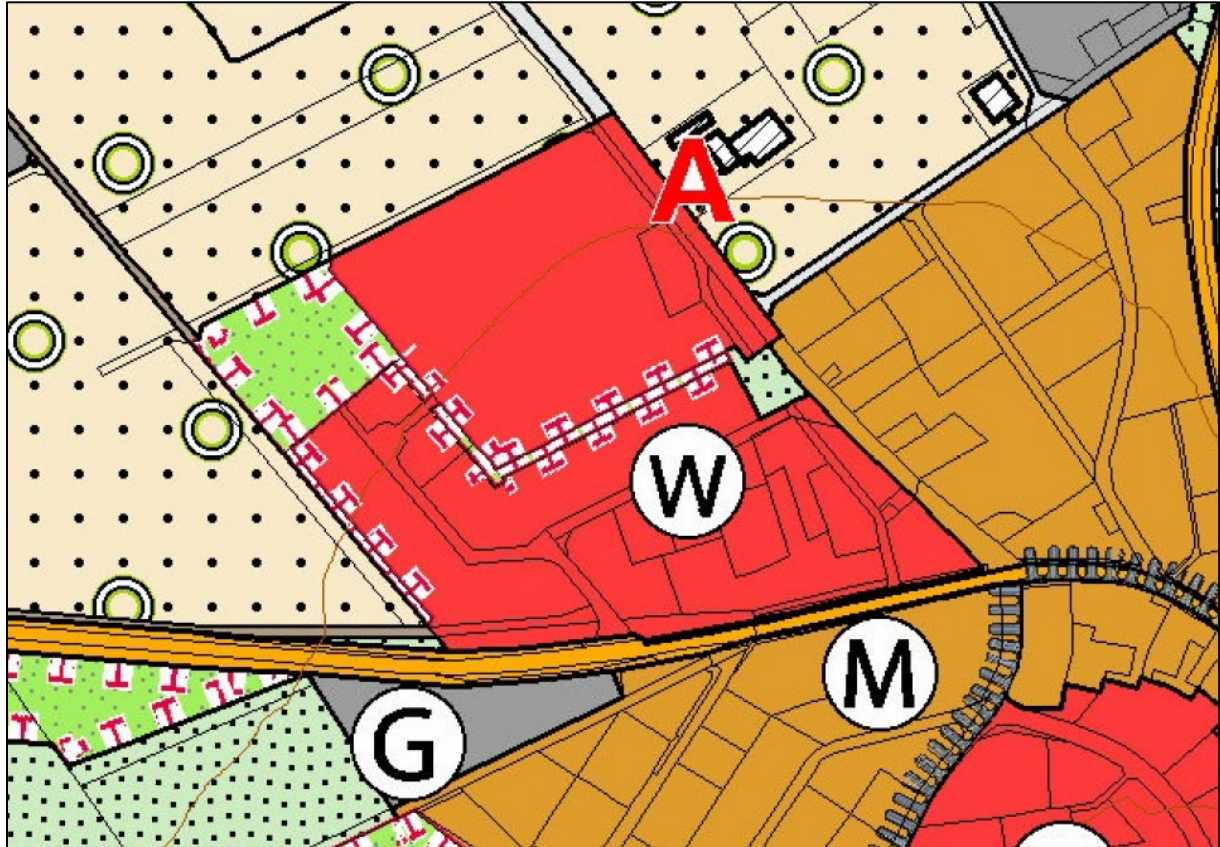


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der VG Bernkastel-Kues (2022)

4.4 Bebauungspläne und Fachplanungen

Im Westen und Süden zum Planbereich grenzt der Bebauungsplan „Vor'm Wehrbüsch, 1. Änderung“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.12.2010 an. Dieser Bebauungsplan wird durch das nun beabsichtigte Vorhaben erweitert und z.T. überlagert bzw. geändert. Dementsprechend handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die 2. Änderung und gleichzeitig 1. Erweiterung des vorhandenen Planrechts.

Weitere bauplanungsrechtliche Satzungen werden nicht berührt.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

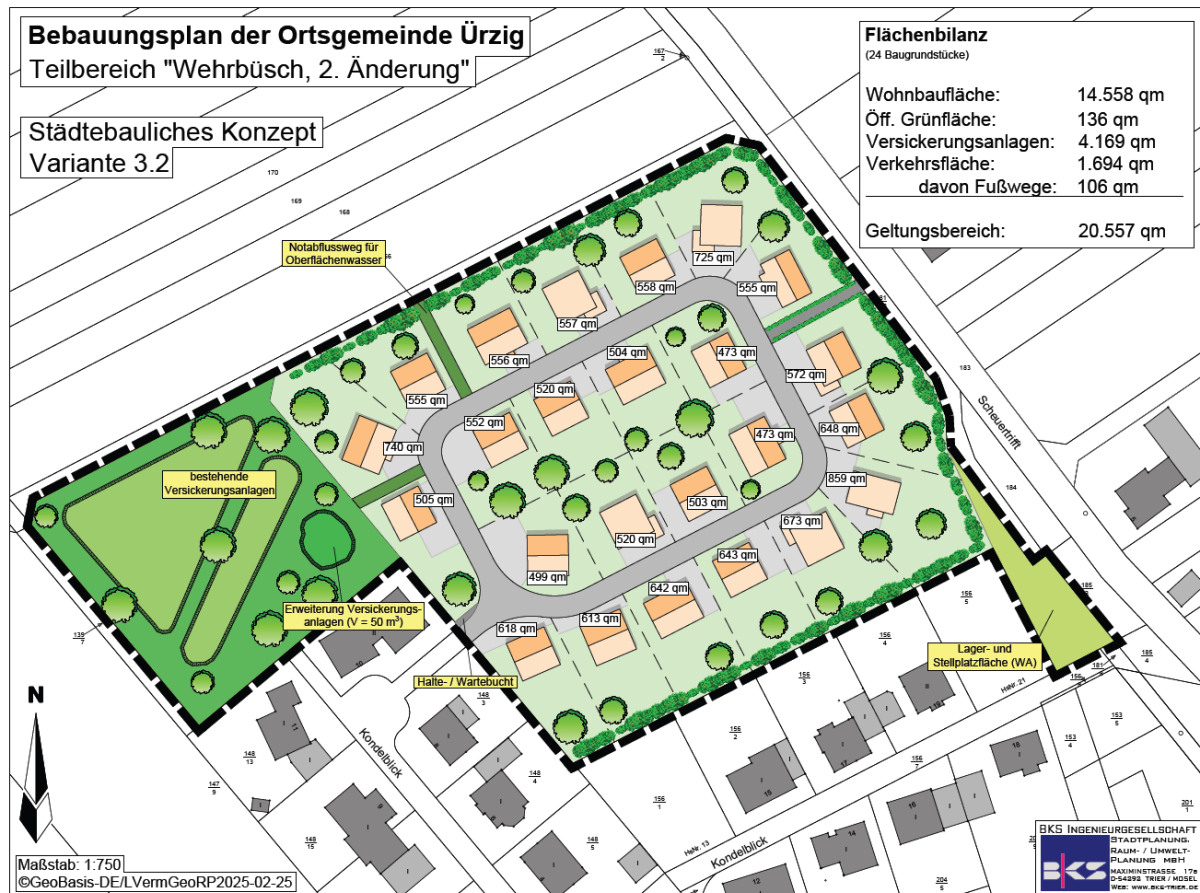


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept für das Neubaugebiet (2025)

Das vorliegende städtebauliche Konzept veranschaulicht die Planung des Neubaugebietes. Der Bereich ist durch die Straße „Kondelblick“ an das öffentliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Der kurze Straßenabschnitt ausgehend von der Wendeanlage, zwischen den Grundstücken Kondelblick 10 und 8, wurde bei der Straßenplanung zum Bebauungsplan „Vor'm Wehrbüsch“ bzw. „Vor'm Wehrbüsch 1. Änderung“ integriert, um die Erschließung eines Neubaugebietes respektive die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung, auf Basis der Flächennutzungsplanung, vorzubereiten. Anschließend erfolgt der Straßenverlauf als Ringschluss. Durch die Planung wird die Ausweisung von bis zu 24 Baugrundstücken ermöglicht, die zu hauptsächlichen zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs folgen im Wesentlichen den Darstellungen des FNP. Die Versickerungsanlagen im Westen sind inkludiert, um eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Retention gewährleisten zu können, da durch die zusätzliche Versiegelung des Gebietes ein erhöhter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers entsteht. Im Süden wurde das Flurstück 157 von der Ortsgemeinde erworben, damit der Geltungsbereich zum bestehenden Bebauungsplan „Vorm Wehrbüsch – 1. Änderung“ abschließt und eine bandartige Lücke zwischen den Bebauungsplänen vermieden werden kann. Zugleich erfolgt die Überplanung und damit Änderung der bereits im B-Plan „Vorm Wehrbüsch – 1. Änderung“ dargestellten Flurstücke 156/6 und 181/9.

5.2 Planerfordernis

Die Ortsgemeinde Ürzig zeichnet sich durch eine exzellente landschaftliche Lage an der Mittelmosel aus. Darüber hinaus ist die Nähe zu den umgebenen Zentren und die überregionale Verkehrsanbindung besonders positiv hervorzuheben. Diese Faktoren machen die Ortsgemeinde zu einem attraktiven Wohnort für junge Familien sowie Pendler und haben einen hohen Bedarf an Wohnraum, insbesondere an Einfamilienhäusern, zur Folge. Allerdings steht der Ortsgemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung kein Bauland zur Verfügung, um diesem Bedarf entgegenzukommen. Eine Erweiterung des Wohnangebotes ist dementsprechend erforderlich. In Konsequenz erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebiets mit dem gegenwärtigen Ziel die Attraktivität von Ürzig als Wohnort langfristig zu sichern.

Die Weichen für dieses Vorhaben wurden bereits im Flächennutzungsplan der VG-Bernkastel-Kues gestellt (vgl. Kap. 4.3), indem die landwirtschaftliche Nutzfläche östlich bzw. nördlich der heutigen Ortsrandbebauung entlang der Straße Kondelblick als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. So erfüllt die vorliegende Planung zum einen das Entwicklungsgebot aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB und zum anderen das landesplanerische Ziel zur ausschließlichen Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bestehende Siedlungsflächen.

Der durch die Planung ausgelöste Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche begründet sich am o.g. Erfordernis zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Fläche wird aktuell noch als Grünland mäßig extensiv bewirtschaftet. Eine besondere betriebswirtschaftliche Bedeutung, kann der Fläche demzufolge nicht zugesprochen werden.

5.3 Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen ist insoweit obsolet, als dass der Flächennutzungsplan den Bereich bereits als Wohnbaufläche festsetzt. Durch den Bebauungsplan werden die Vorgaben des FNPs lediglich konkretisiert.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke und zur Errichtung von Wohnhäusern entwickelt. Für die Gebietsart ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Wohnnutzung ist demnach eine besondere Bedeutung anzurechnen, die durch andere Nutzungen nicht eingeschränkt oder gestört werden darf.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des WA ergeben sich aus § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO kann die Zulässigkeit der Nutzungen modifiziert werden. Auf dieser Basis stellen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die allgemein zulässigen Nutzungen dar. Diese Nutzungen entsprechen der baurechtlichen Prägung eines allgemeinen Wohngebietes und sind ohne Weiteres zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig deklariert, da sie nicht im Einklang mit dem Wohnen stehen. Sofern die Schutzansprüche des Wohnens durch Nutzungen dieser Art allerdings nicht beeinträchtigt werden und auch sonstige Störungen nicht zu erwarten sind, soll der Baubehörde jedoch nach Einzelfallprüfung die Möglichkeit zur Vergabe einer Ausnahmegenehmigung ermöglicht werden.

Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ist eine gewerbliche Prägung zuzusprechen, die sich in den Gebietscharakter des hier entstehenden Wohngebietes nicht einfügt. Unter Berücksichtigung der Erschließung des Baugebiets als Ringschluss und einem erhöhten Aufkommen von Fremdenverkehr in Folge der o.g. Nutzungen ist eine Beeinträchtigung des Wohnens unvermeidlich. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Planung kann infolgedessen nicht gegeben werden, weshalb die Nutzungen unzulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4 gem. den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis maximal 0,6 möglich. So dürfen maximal 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Die Überschreitung bis 0,6 ist notwendig, um die benötigten Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachweisen zu können. Die Kombination von GRZ, offener Bauweise und gestalterischen Vorgaben führt zur Entwicklung eines zeitgemäßen Wohngebiets, mit einer lockeren Bebauung und ausreichend Grün- bzw. Freiflächen.

Für die auf der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen (rot-gestrichelte Linie) gilt eine maximale GRZ von 0,2. In diesem Bereich ist lediglich die Errichtung von Nebenanlagen möglich, weshalb sich die dafür zulässige Grundflächen an den diesbezüglichen Festsetzungen der bebaubaren Grundstücke orientiert.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit gem. § 20 BauNVO auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der baulichen Struktur im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Wohngebiet. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen werden durch eine maximale Traufhöhe und eine maximale Gebäudeoberkante festgelegt und orientieren sich an den Gebäudehöhen der umgebenen

Wohnhäuser. Somit wird auf die vorherrschende Bestandsituation reagiert, indem das künftig zusammenhängende Wohngebiet eine einheitliche vertikale Dimensionierung aufweist.

Zur Bemessung der Gebäudehöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als untere Messpunkt heranzuziehen. Oberer Punkt zur Messung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die max. Traufhöhe an der niedrigen Seite des Daches nachzuweisen. Die Gebäudeoberkante ist am höchsten Punkt des Daches zu bestimmen.

Das Erdgeschoss hat auf einer Höhe von min. 0,30 m aber max. 0,80 m über dem Straßenniveau zu liegen. In der Planzeichnung wurden die einzelnen Grundstücke hierfür dem künftigen Straßenniveau zugeordnet. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die jeweils gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m, die maximale Oberkante 10,00 m, sodass die zweigeschossige Bauweise umsetzbar ist. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Oberkante lediglich 7,50 m. Dieses Maß reicht aus, um die beiden Vollgeschosse unter Berücksichtigung einer erhöhten Attika aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung (siehe Ausgleichsmaßnahme A 3) umzusetzen.

6.3 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Die Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, wobei eine Aneinanderreihung nicht möglich ist. Somit wird eine offene, lockere Prägung des Gebiets sichergestellt und einer unverträglichen Verdichtung entgegengewirkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung gem. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen erstrecken sich bänderartig über den gesamten Bereich des WA mit einem Abstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche und einer Tiefe von mehrheitlich 15 m. Somit kann eine angemessene Baufreiheit gewährleistet werden.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden im WA beträgt maximal zwei in Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dementsprechend können pro Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten errichtet werden – in einer Doppelhaushälfte ist nach diesem Prinzip nur eine Wohneinheit zulässig. Somit wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebiets entsprochen, indem die allgemeine Wohnruhe gesichert und Konflikte mit dem ruhenden und fließenden Verkehr sowie der allgemeinen Infrastruktur vermieden werden. Gleichzeitig bietet die Festsetzung die Flexibilität auf veränderte Lebenssituationen zu reagieren, indem bspw. eine Einliegerwohnung integriert wird. Das Baugebiet soll auf Wunsch der Gemeinde in erster Linie allerdings junge Familien adressieren.

6.5 Nebenanlagen und Grünflächen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie (überdachte) Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um insbesondere dem durch die Wohnnutzung entstehenden Stellplatzbedarf nachzukommen und die Vorgabe zum Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken umsetzen zu können.

Für die in der Planzeichnung explizit gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen sind ausschließlich Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die betroffene Fläche wurde in einem Tausch von der Ortsgemeinde einer Privatperson überschrieben. Im Gegenzug konnte das Flurstück 157 in den Besitz der Ortsgemeinde gelangen, um dies in den Geltungsbereich zu integrieren und einen städtebaulich sinnvollen Anschluss zum Bebauungsplan „Vorm Wehrbüsch – 1. Änderung“ sicherzustellen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche inklusive Anpflanzungsmaßnahme des bisherigen Planrechts entfällt zwar, wird allerdings bei der Kompensation des Eingriffs berücksichtigt. (vgl. Umweltbericht, Högner 2026). Mithilfe der Festsetzung als Fläche für Nebenanlagen wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete bauliche Anlagen errichtet werden können. Zu diesem Zweck, wird für die Fläche eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von maximal GRZ 0,2 festgesetzt. Somit entsteht eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Nutzungen, die gleichzeitig die Grundzüge der bisherigen Grünfläche durch den geringen Versiegelungsgrad bewahrt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft¹. Der Eingriff als solcher wird sowohl durch interne als auch externe Maßnahmen kompensiert. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt:

- a) Anpflanzung eines 3 m breiten Gehölzstreifens/Baumreihe entlang des nördlichen Gebietsrandes auf den privaten Grundstücken
- b) Anpflanzung von Einzelbäumen an den gekennzeichneten Standorten
- c) Erhalt der gekennzeichneten Bäume

Auf den restlichen Baugrundstücken ohne zeichnerischen Pflanzgebot sind ebenfalls Bäume und Sträucher anzupflanzen. Zudem sind Dachflächen zu begrünen oder alternativ weitere Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen zu einem adäquaten Eingriffsausgleich bei. So kann durch die Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Grünstrukturen das Mikroklima verbessert werden, indem die Aufheizung reduziert und das menschliche Wohlbefinden verbessert wird. Gleichzeitig speichern Gehölze während ihres Lebenszyklus Co₂ ein, wodurch die Treibhausgasbilanz verbessert wird. Neben weiteren ökologischen Vorteilen, wie etwa die Eignung der Bäume und Gehölze als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Kleintiere, fungieren die vorliegenden Maßnahmen auch zur besseren landschaftlichen

¹ Umweltbericht zum Bebauungsplan, högner Landschaftsarchitektur, 2026

Einbindung, indem das Gebiet durch die randliche Eingrünung zu der Umgebung abgegrenzt wird.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 aa BauGB)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. Um zu prüfen, ob für die vorhandenen Betriebe Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeiten und Entwicklung aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung entstehen, wurde eine schalltechnischer Untersuchung durchgeführt².

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Richtwerte nach TA-Lärm (55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) für den östlichen Teilbereich des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden können. Dementsprechend wird für die betroffenen Bereiche des WA gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa BauGB eine abweichende Schutzwürdigkeit festgelegt, sodass in diesen Bereichen die Schutzansprüche vor Geräuschemissionen für Mischgebiete (MI) besteht. Die Darstellung der betroffenen WA-Bereiche erfolgt in der Planzeichnung als „X“. Die Perlschnur grenzt den Bereich, in dem abweichende immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten sind, zusätzlich vom restlichen WA-Bereich ab. Eine Überschreitung der Richtwerte nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete wird in den zum Außenbereich angrenzenden Baugrundstücken voraussichtlich nur geringfügig und saisonal durch landwirtschaftliche Nutzungen überschritten. Eine strikte Regelung, wie etwa die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, wird aufgrund der lediglich geringfügigen Überschreitung der o.g. Richtwerte abgelehnt. Dennoch wird eine grundrissorientierte Bauweise für die östlichen Baugrundstücke empfohlen, sodass besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- oder Kinderzimmer und deren Fenster, an den ruhigeren Gebäudeseiten angeordnet werden.

6.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den privaten Grundflächen (§ 9 Abs. 16 b) BauGB)

Gemäß dem Entwässerungskonzept³ des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken grundsätzlich zurückzuhalten. Die Rückhaltung muss min. 50 Liter pro m² befestigter Fläche betragen. Dies hat baulich zu erfolgen und kann z.B. mithilfe von offenen Teichen oder flach angelegten Mulden bzw. Gräben erreicht werden. Für die Rückhaltungsmöglichkeit ist je nach Ausführung ein gedrosselter Grundablass mit einer Abflussmenge von min. 0,2 l/s nachzuweisen. Somit wird gewährleistet, dass das erforderliche Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis möglichst vollständig zur Verfügung steht.

Durch die dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken wird einer Überlastung der Kanalisation entgegengewirkt, indem der Abfluss zeitversetzt erfolgt oder das Wasser vor Ort versickert. Gleichzeitig kann das Niederschlagswasser - getrennt vom Trinkwasser – als Brauchwasser, bspw. zur Bewässerung der Vegetation,

² ACCON GmbH, Nördlingen, 27.04.2026

³ Reihnsner, Wittlich, Februar 2026

verwendet werden. Somit kann ein wesentlicher Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem kommunalen Wasserkreislauf erfolgen.

Bei dem Entwässerungskonzept der privaten Baugrundstücke gilt zu beachten, dass den VG-Werken Bernkastel-Kues ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist, der das festgesetzte Retentionsvolumen enthält und die Vorschriften zum Umgang mit Regenwasser berücksichtigt.

6.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die bereits vorhandenen, an die bestehende Bebauung angrenzenden Versickerungsanlagen werden im Zuge der Planung erweitert, um eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Retention des im Neubaugebiet anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Der Bereich der Versickerungsanlagen ist im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichnet.

6.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Das Neubaugebiet ist als verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m konzipiert. Der Begegnungsfall PKW-PKW sowie das seltene Szenario LWK-PKW kann gewährleistet werden. Auf Basis der „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsflächen (EFA)⁴“ wird auf die Herstellung separater Fußwege verzichtet.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße Kondelblick. Da der Straßenquerschnitt am Knotenpunkt lediglich 4,90 m breit ist, erfolgt der Anschluss innerhalb des Plangebiets durch die Integration einer Verkehrsinsel und eine Vorfahrtsregelung für die Ein- bzw. Ausfahrt. Zudem wird der Straßenquerschnitt im Ein- bzw. Ausfahrtbereich auf 6,50 m erweitert. Somit können Konfliktpotenziale reduziert und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Neben der Straßenverkehrsfläche ist zudem ein Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plan berücksichtigt. Der Weg verläuft von der Planstraße zur Straße Scheuertrift und ermöglicht eine alternative Fußwegeverbindung zum Plangebiet. Gleichzeitig erfolgt der Anschluss an die Versorgungsleitungen der Straße Scheuertrift unterhalb des Gehwegs, wodurch ein potentiell notwendiger Zugang zu den Leitungen ohne Einvernehmen privater Grundstücksbesitzer möglich ist.

6.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)

Im Bebauungsplan sind verschiedene öffentliche Grünflächen gekennzeichnet. Die Grünfläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Versickerungsanlagen dient zur Sicherung der

⁴ FGSV Nr. 288, Ausgabe 2002

Dienstbarkeit des darunterliegenden Regenwasserkanals. Die Breite von 3 m ergibt sich aus dem Schutzanspruch der Leitungen.

Für die Versickerungsanlagen erfolgt eine kombinierte Darstellung als Versorgungsfläche und als Grünfläche. Somit wird der Zweck der Anlagen zur Versickerung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers gewahrt, während die Gestaltung der Fläche als Grünanlage ebenfalls sichergestellt wird.

Nach diesem Prinzip erfolgt auch die Festsetzung des Notabflussweges für Niederschlagswasser. An dieser Stelle befindet sich der Tiefpunkt der Verkehrsanlage, wodurch mithilfe des Notabflussweges anfallende Wassermengen bei Überlastung der regulären Entwässerungseinrichtungen in Folge eines Starkregenereignisses kontrolliert abgeleitet werden können. Dadurch können Überflutungen und mögliche Schäden an Gebäuden und Infrastruktur vermieden werden. Die Breite von 3 m gewährleistet eine hydraulische Leistungsfähigkeit bei gleichzeitiger Zugänglichkeit für Unterhaltung und Kontrolle.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.12.1 Dachgestaltung

Zur Dachgestaltung wird die Dachlandschaft des angrenzenden Wohngebietes entlang des „Kondelblicks“ als Vorlage herangezogen. So sind Sattel- und Pultdächer nach wie vor zulässig. Darüber hinaus sind versetzte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und auch Zeltdächer zulässig, da sich diese Dachformen bereits im angrenzenden Wohngebiet befinden und gestalterische Unterschiede zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Neubaugebiet vermieden werden sollen. Außerdem werden im vorliegenden B-Plan Flachdächer integriert – zum einen, da auch Gebäude mit Flachdach bereits im bestehenden Wohngebiet vorhanden sind, zum anderen wird somit eine zeitgerechte Gestaltung eines Wohngebietes ermöglicht. Gleichzeitig haben Flachdächer in Kombination mit einer Dachbegrünung einen positiven Effekt auf das Mikroklima im Vergleich zu anderen Dachformen ohne Begrünung.

Die Dacheindeckung orientiert sich an der Dachlandschaft innerhalb der Ortsgemeinde. So sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in grauer bis grauschwarzer Farbe zulässig.

6.12.2 Fassadengestaltung

Auch die Gestaltung der Fassaden ist an die bestehende Bebauung angelehnt, um ein geordnetes Ortsbild sicherzustellen. In der Folge sind ausschließlich nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Unzulässig sind zudem Verkleidungen mit Fliesen, Klinkern, Eternit, Metall oder Kunststoffelementen.

Die Fassaden der Gebäude sind mit nicht reflektierendem oder spiegelndem Material zu versehen. Vorzugsweise sind die Fassaden zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu

versehen. Verkleidungen mit Fliesen, Klinkern, Eternit sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind nicht zulässig.

Dies entspricht den Fassaden der umgebenden Bebauung. Glänzende oder spiegelnde Gebäudefassaden sind häufig in Gewerbe- oder Industriegebieten vorzufinden. In dörflichen Gebieten wirken diese allerdings störend.

6.12.3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

Gem. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 (12 150 – 4533) und § 47 LBauO sind in Wohngebieten 1 bis 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Für die vorliegende Planung wird diese Vorgabe umgesetzt, sodass min. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Garagen oder Carports pro Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen sind. Die Festsetzung berücksichtigt die ländliche Prägung der Ortsgemeinde und die damit verbundene Notwendigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Zudem wird sichergestellt, dass Fahrzeuge nicht auf der Straßenverkehrsfläche abgestellt werden. Ein unangemessener Versiegelungsgrad, der mit dem Flächenbedarf der Stellplätze einhergeht, wird durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise der Nebenanlagen vermieden.

6.12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen bebauten Flächen der Grundstücke sind als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen. Die Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.Ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenen, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

Somit kann das Mikroklima nachhaltig beeinflusst werden, indem eine Verdunstung und Abkühlung durch die Grünflächen ermöglicht wird. Zudem wird die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert und die Versickerung von Niederschlagswasser zur Aufrechterhaltung eines natürlichen Wasserkreislaufs gefördert.

7 Hinweise und Empfehlungen

Die nachstehenden Hinweise und Empfehlungen ergänzen die baurechtlichen Festsetzungen und sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme A 1

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme A 1 kann dem Umweltbericht zum

Bebauungsplan entnommen werden. Die festgesetzte Maßnahme ist in der ersten Vegetations- (Grünlandnutzung) bzw. Pflanzperiode (Gehölze) nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist nach Ende der Entwicklungspflege durch ein fachlich fundiertes Monitoring für mind. 10 Jahre bei 3-maligem Begang zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB der Kreisverwaltung mitzuteilen. Die Maßnahmen sind zu 82,7 % den Wohnbaugrundstücken, zu 15,4 % der Erschließungsstraße, zu 1,0 % der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zu 0,9 % den Retentionsanlagen zugewiesen. Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Reallast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

7.2 Frei- und Dachflächen-Gestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens sollte ein Gestaltungsplan für Frei- und Dachflächen vorgelegt werden, in dem Art, Lage und Umfang der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen nachzuweisen sind.

7.3 Artenschutz

- a) Die sonstigen auf den in Anspruch genommenen Grundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sollten möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung geschützt werden.
- b) Für eine insektenschützende Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:
 - Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K,
 - abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
 - Bewegungsmelder.

7.4 Klimaschutz

- a) Der Einsatz alternativer Kraftstoffe (z.B. Biokraftstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Biogas, o.ä.) bzw. Einsatz klimafreundlicher Antriebe (z.B. Elektromotoren) wird für eingesetzte Baufahrzeuge empfohlen.
- b) Optimierung der Gebäudestellung im Baufenster in Fließrichtung der nächtlichen Kaltluft zur Sicherung einer ausreichenden bodennahen Durchlüftung.
- c) Gebäude (Fassade, Dach), Bodenbeläge und Aufenthaltsbereiche im Freien sollten durch bauliche Vorkehrungen (Nutzung Albedo-Effekt), technische Anlagen oder Pflanzen zur Senkung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung ausgestattet werden.
- d) Der Einsatz erneuerbarer Energien für die Strom- und Wärmeversorgung (z.B. PV-Anlagen, Wärmepumpen) oder der bilanzielle Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien (Öko-Strom) ist zu empfehlen.
- e) Auf die Verwendung fossiler Brennstoffe sollte verzichtet werden.

- f) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung des durch Effizienzmaßnahmen (z.B. Einbau von LED-Beleuchtung mit effizienter Regelungstechnik) sind zu favorisieren.
- g) Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

7.5 Berücksichtigung klimafreundlicher Mobilität

Im Plangebiet oder der fußläufigen Entfernung sollte ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr angestrebt und ausreichende Ladestationen für elektrobetriebenen Fahrzeuge vorgehalten werden.

7.6 Gesundheitsschutz - Radon

Laut Radonkarte RLP des Landesamtes für Umwelt liegt für das Plangebiet ein mittleres Radonpotential (40,9) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (40 kBq/m³) vor. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherr*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

7.7 Baugrund- und Objektschutz

- a) Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gem. GeolDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.
- b) Schichtwasser oder Staunässe sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

7.8 Bodenschutz

- a) Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, die einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des gesetzlichen Bodenschutzes zu beachten.
- b) Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

7.9 Abfall / Altlasten

- a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu deklarieren und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7.10 Grundwasserschutz

Bedingt durch die Lage im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Zeltingen-Rachtig Mittelmosel – Nr. 27“ (Wassergewinnung Mittelmosel/Ürzig) sind die nachstehenden behördlicher- und gutachterlicherseits formulierten Vorgaben zu berücksichtigen und den Bauherr*innen / Unternehmen, die mit Arbeiten relevant in den Untergrund eingreifen, mitzuteilen.

7.10.1 Baustoffe

Bei der Verwendung von Baustoffen ist darauf zu achten, dass bei baulichen Maßnahmen/Gewerken, die in den Untergrund eingreifen oder einbinden, ausschließlich Baustoffe in zugelassener Einbauweise zum Einsatz kommen, die nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Wasserschutzzonen III zulässig sind.

7.10.2 Wassergefährdende Stoffe

Es sind alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser zu beachten.

Behältnisse, die relevante Mengen an wassergefährdenden Stoffen beinhalten (z.B. Heizöltanks), sind baulich so auszuführen oder zu sichern, dass eine Freisetzung des beinhalteten Stoffs in die Umwelt auch in Ausnahmefällen nicht zu besorgen ist (z.B. Sicherung gegen aufschwimmende Tanks bei Kellerüberflutung).

7.10.3 Deckschichten

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören, zu verletzen oder zu reduzieren (z.B. Verzicht von tieferen Abgrabungen, Unterkellerung der Gebäude und unterirdischen Zisternen).

7.10.4 Hydrogeologische Baubegleitung

Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Siedlungsentwässerung mit relevanten Eingriffen in den Untergrund und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. zum Niederschlagswassermanagement (Regenwasserentflechtung) sollten ausschließlich von qualifizierten Fachfirmen (z.B. Zertifizierung Güteschutz Kanalbau) durchgeführt werden und

durch ein unabhängiges, fachkundiges Ingenieurbüro für Hydrogeologie begleitet werden. Abwasserkanäle sind vor Erstinbetriebnahme auf Dichtheit zu prüfen.

7.10.5 Erdwärmesonden

Eine Errichtung geschlossener Systeme zur Nutzung oberflächennaher Erdwärme (Erdwärmesonden) wird in den Neubaugebieten als zulässig erachtet, wenn die Ringraumverfüllung mit magnetisch dotiertem Verfüllmaterial vorgenommen wird, eine Überwachung, Dokumentation und Bestätigung der fachlichen Korrektheit der Verfüllarbeiten durch ein unabhängiges, fachkundiges Ingenieurbüro für Hydro- bzw. Ingenieurgeologie erfolgt und im Übrigen die wasserwirtschaftlichen Mindestanforderungen gemäß „Merkblatt zur Nutzung von oberflächennächster und oberflächennaher Erdwärme in Rheinland-Pfalz“ (04/2024) eingehalten werden.

7.10.6 Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nach allgemein anerkannten Regeln der Technik mit gleichwertiger Wiederherstellung der Bodenüberdeckung und dem Ausschluss nachteiliger, präferentieller Fließwege durchzuführen.

7.10.7 Baufortschrittsinformation

Die Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues als betroffener Wasserversorger sollten während der Erschließungsphase regelmäßig über den Baufortschritt informiert werden. Besondere Vorkommnisse mit potenzieller Relevanz für Grundwasser und/ oder Boden sind dem Wasserversorger umgehend anzuzeigen.

7.11 Schutz vor Starkregenereignissen

Im Plangebiet liegen im Geländezustand vor Erschließung und Bebauung gem. Sturzflurgefährdenkarte RLP (2023) keine bis geringe Gefährdungen durch abfließende Sturzfluten nach Starkregen vor.

Neben den verbindlich festgesetzten baulichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird empfohlen:

- a) Beachtung des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan,
- b) Beachtung des Leitfadens „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes der Ortsgemeinde,
- c) Gestaltung des Geländes mit Gefälle von Haus und kritischer Infrastruktur weg,
- d) Verzicht auf Unterkellerung oder Abdichtung im Boden liegender Gebäudeteile bzw. Verwendung weißer Wanne,
- e) Vermeidung bodengleicher Eingänge und Wandöffnungen oder Verwendung wasser- und druckdichte Einbauten,

f) Einbau von Rückstausicherungen oder Abwasserhebeanlagen,

g) Freihalten der Wasserabflusswege von baulichen oder stauenden Anlagen.

7.12 Niederschlagswasser und Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet Dritter zur Versickerung in den Untergrund gebracht oder an die neuen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Bei geeigneten Verhältnissen ist eine dezentrale Versickerung vorzusehen. Höhe der Drossel und Möglichkeit der Ableitung des Überlaufes sind frühzeitig mit den VG-Werken abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153).

Außerdem sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu berücksichtigen bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung, die über das Bewässern des Gartens hinausgeht, ist den VG-Werken anzuzeigen. Die durch die Brauchwassernutzung in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage gelangte Wassermenge sollte durch Wasserzähler oder Abwassermesser gemessen werden.

7.13 Immissionsschutz

7.13.1 Angepasste Grundrisorientierung

Für die zur Straße Scheuertrift ausgerichteten Baugrundstücke wird eine angepasste Grundrisorientierung empfohlen. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer und die zu ihrer Belüftung erforderlichen Fenster sollten bevorzugt nicht nach Osten ausgerichtet werden.

7.13.2 Anlagen i.S.d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- b) nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist sicherzustellen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 3. Aktualisierung - Langfassung“ v. 28.08.2023 herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die

Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

7.13.3 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

7.14 **Denkmalschutz**

Es besteht grundsätzlich eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) RLP) für archäologische Funde von Kulturgütern gem. §§ 3-5 DSchG. Ebenfalls zu beachten sind § 19 (wissenschaftliche Bearbeitung) und § 21 (Genehmigung von Nachforschungen, Anzeige von Arbeiten, Kostenerstattung) DSchG RLP.

7.15 **Sicherheitsbestimmungen für Leitungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

8 **Auswirkungen der Planung**

8.1 **Ver- und Entsorgung**

8.1.1 Wasserversorgung und Entwässerung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt durch die Verlegung einer Ringleitung analog zur Straßenverkehrsfläche unter Anbindung an die bestehenden Leitungen entlang der Straßen „Kondelblick“ und „Scheuertrift“. Eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist im Zuge der Erschließung nachzuweisen.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem nach den Vorgaben der ATV-A 118. Hierbei wird das häusliche Schmutzwasser und das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser getrennt voneinander in separaten Kanälen gesammelt und abgeleitet. Das Schmutzwasser wird dem nächstgelegenen Klärwerk zugeleitet. Das Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken wird dezentral zurückgehalten und versickert. Überschüssig anfallendes Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und in die Versickerungsanlage geleitet. Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls über Muldenrinnen bzw. Straßenabläufe in den RW-Kanal

und anschließend in die Versickerungsanlage geleitet. Die bestehende Versickerungsanlage wird zu diesem Zweck erweitert. Auf den Entwässerungsbericht sei verwiesen (Reihnsner, Februar 2026).

8.1.2 Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Die Grundstücke werden über die Planstraße an die verschiedenen Netze angeschlossen.

8.1.3 Entsorgung von Hausmüll

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt über das zuständige Entsorgungsunternehmen. Die Müllcontainer sind an der Planstraße zur Entleerung bereitzustellen. Die Straße wird nach Fertigstellung für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein.

8.2 Verkehr

Die Konzeption des Neubaugebiet stellt die Errichtung von ca. 24 Wohnhäusern in Aussicht. Da die Zufahrt zum Plangebiet ausschließlich über die Straße „Kondelblick“ verläuft, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des prognostizierten Zusatzverkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz zu überprüfen⁵. Dabei wurde die maximale Auslastung des Wohngebiets als Grundlage herangezogen. Die verkehrsplanerische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben am Knotenpunkt 1 mit einem Verkehrszuwachs von rd. 180 Fahrzeugen pro Tag und am Knotenpunkt 2 mit einem Zuwachs von rd. 30 Kfz/d zu rechnen ist (siehe nachstehende Abbildung).

⁵ VERTEC GmbH, Koblenz Januar 2026

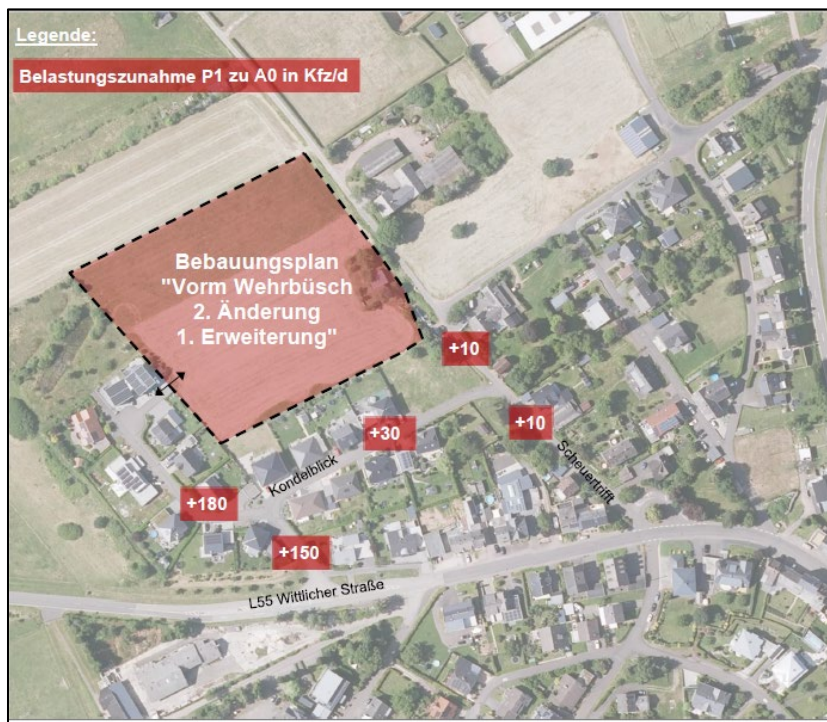


Abbildung 6: Verkehrsentwicklung im Planfall (© VERTEC, Februar 2026)

Aus verkehrstechnischer Sicht gewährleistet die Straße Kondelblick mit dem derzeitigen Ausbauzustand die Erschließung des Neubaugebiets hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen und Verkehrszusammensetzungen. Bauliche Maßnahmen zur Funktionssicherung, z.B. Verbreiterung des Querschnitts, sind nicht erforderlich. Gleichzeitig ist die Straße Kondelblick trotz des Mehrverkehrs gem. RAS 06 nach wie vor als Wohnweg klassifiziert (unter 1.500 Kfz/d). Die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Streckenzüge bleiben dementsprechend unverändert. Das Erschließungskonzept wird aus verkehrstechnischer Sicht befürwortet werden. Auf die verkehrsplanerische Stellungnahme sei verwiesen.

8.3 Immissionen

8.3.1 Geräuschimmissionen

Wie bereits in Kap. 6.7 erläutert wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Wechselwirkungen zwischen der umliegenden landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Betriebe und der beabsichtigten Wohnnutzung untersucht⁶. Um nutzungsbedingte Konflikte zu vermeiden, wird festgesetzt, dass für die am nördlichen und östlichen Rand des Baugebiets befindlichen Grundstücke die Schutzansprüche vor Geräuschimmissionen für Mischgebiete (MI) herangezogen werden. Darüber hinaus wird für den östlichen Bereich eine angepasste Grundrissorientierung empfohlen, sodass Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen, wie Kinder- oder Schlafzimmer, nicht in Richtung Osten ausgerichtet werden.

⁶ ACCON GmbH, Nördlingen, April 2026

Außerdem wurden die Auswirkungen von Verkehrslärm auf die bestehende und künftige Nutzung untersucht. Durch das Heranrücken der Wohnnutzung an die in ca. 650 m nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 3010 (Koblenz – Trier) sind auf Basis der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁷ keine beurteilungsrelevanten Lärmimmissionen zu erwarten.

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf die Bestandsgebäude, insbesondere entlang der Straße Kondelblick, wurde die im vorherigen Kapitel beschriebene Verkehrsprognose herangezogen. Auf dieser Grundlage ergibt sich eine planbedingte Erhöhung der Belastung des Straßenverkehrslärms an den Gebäuden entlang der Erschließungsstraße von maximal 4,6 dB(A). Die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrs liegen bei 51 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht. Sowohl die Grenzwerte für Verkehrslärm der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, als auch die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden demnach unterschritten.

Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Maßstäbe, wie mit der Beurteilung einer planbedingten Verkehrslärmerhöhung umzugehen ist. In der Rechtsprechung wurden die zusätzlichen Verkehrsbewegungen (VGH Hessen, Az. 4 C 2414/11.N vom 14.11.2025) bzw. die tatsächliche Erhöhung des Beurteilungspegel (BVerwG, Az. 4 BN 16/07 vom 24.05.2007) als Maß für die Abwägung der städtebaulichen Absichten mit den zusätzlichen Immissionen herangezogen. Allerdings ging es hierbei lediglich darum, ob die Belange in die Abwägung einfließen müssen oder nicht.

In vorliegendem Fall wurde die Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf die Lärmbelastung der Bestandsgebäude gutachterlich überprüft. Da die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV auch unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs unterschritten werden ist die Lärmzunahme als zumutbar einzustufen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten unterzuordnen.

8.3.2 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, von denen Geruchsemissionen ausgehen, die zu relevanten Geruchsbeiträgen innerhalb des Wohngebiets führen können. Dies betrifft insbesondere den landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung (Scheuertrift 7) und den Weinbaubetrieb (Scheuertrift 5).

Zur Überprüfung der Auswirkungen von Geruchsimmissionen auf gesunde Wohnverhältnisse wurde ein Geruchsimmissionsgutachten⁸ erstellt. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA-Luft, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

⁷ Geoportal des Eisenbahn-Bundesamtes

⁸ ACCON GmbH, Nördlingen Januar 2026

Es zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.

Im erweiterten Umkreis des Plangebiets sind zudem eine Weinkellerei (Zum Rastel 11), ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung (Scheuertrift 10) und eine Asphaltbau-Werk vorzufinden, deren Geruchsimmissionsbeiträge im Plangebiet unerheblich sind.

Folglich sind keine Maßnahmen zur Eindämmung der Geruchsimmissionen notwendig.

8.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes "Zeltingen-Rachtig Mittelmosel - Nr. 027" der Schutzzone 3. Um das Neubaugebiet realisieren zu können sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet gegenüber der zuständigen Wasserschutzbehörde Nachweise zu erbringen, die die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutz und Dargebot des Grundwassers sicherstellen. Zu diesem Zweck wurde eine hydrogeologische Stellungnahme⁹ erarbeitet. Darin konnte nachgewiesen werden, dass einer Realisierung des Vorhabens aus hydrogeologischer Sicht nichts im Wege steht, da eine ausreichende Grundwasserabschirmung erhalten bleibt und weder qualitative noch quantitative Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung abzuleiten sind. Dennoch beinhaltet die vorliegende Planung Hinweise und Empfehlungen Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Grundwasserschutzes.

8.5 Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies geschieht gegenwärtig mithilfe der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes. Die Auswirkungen der Planung sind auf folgende Schutzgüter zu untersuchen:

- Mensch,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Arten und Biotope,
- Landschaft, Erholung und Fremdenverkehr,
- Sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

⁹ GWW GmbH, Saarbücken April 2026

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Planung auf die o.g. Schutzgüter durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert oder adäquat kompensiert werden.

8.6 Boden und Kampfmittel

Für den Planbereich wurde eine Bodenuntersuchung¹⁰ und eine geomagnetische Prospektion auf Kampfmittel¹¹ durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen stehen mit der beabsichtigten Planung im Einklang. Auf die jeweiligen Gutachten wird verwiesen.

Ürzig, den

.....
Mirko Dornbach, Ortsbürgermeister

¹⁰ Sbt – Paul Simon & Partner Ingenieure, September 2025

¹¹ Kampfmittelverortung Welker GmbH, Kirn 2025