

Weingut Molitor

Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig und Stadt Bernkastel-Kues,
Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

Unterlagen zur beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung
gem. § 16 Raumordnungsgesetz



Quelle: WANDEL LORCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 14.09.2023

07.11.2023



KERN
PLAN

Weingut Molitor

Im Auftrag:

Weingut Markus Molitor
Haus Klosterberg
54470 Bernkastel-Wehlen

in der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig und Stadt Bernkastel-Kues:



Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig
54492 Zeltingen-Rachtig



Stadt Bernkastel-Kues
Mandatstraße 1
54470 Bernkastel-Kues

IMPRESSUM

Stand: 07.11.2023

Verantwortlich Bauleitplanung:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektsteuerung:

QBUS GmbH & Co. KG
Europaallee 13
66113 Saarbrücken

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Umweltbericht:

ARK Umweltplanung und -consulting
Paul-Marien-Straße 18
66111 Saarbrücken

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, B.Sc. Raumplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers bzw. der Verbandsgemeinde und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/ Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers und der Verbandsgemeinde (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber und der VG.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Antrag	4
Rahmenbedingungen für das Projekt	6
Der Standort	11
Das Projekt	13
Kommunale Planungsziele	15
Naturschutzfachliche Beurteilung	16
Auswirkungen auf die raumordnerischen Belange	28
Zusammenfassung und Fazit	38

Anhang:

Gutachten von Prof. Dr. Alexander Schink, REDEKER SELLNER DAHS Rechtsanwälte - Partnerschaftsgesellschaft mbB, zur Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weingut Molitor“ mit den rechtlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie der sogenannten Moselschutzverordnung

Antrag

Anlass der Planung

Im Bereich der Höhenlage oberhalb des Klosters Machern und zwischen dem Klosterberg sowie Rothenberg sollte ursprünglich ein ca. 76 ha großer Ferienpark mit insgesamt 362 Wohneinheiten und max. 2600 Betten errichtet werden. Hierfür existiert mit dem Bebauungsplan „Mosel-Ferienpark“ seit dem Jahr 1999 Baurecht. Der Park sollte neben den Ferienhäusern einen Zentralbereich mit Erlebnisbad sowie weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastronomiebetriebe, Läden, Tagungs- und Verwaltungsräume, ein zusätzliches Restaurant sowie zwei zentrale Parkplätze umfassen.

Hierzu wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1999 Sondergebiete, die zur Erholung dienen und verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für die geplante Bebauung bzw. Erschließung benötigten bzw. schützenswerten Freiflächen wurden als Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Vorhaben wurde jedoch nie umgesetzt.

Herr Markus Molitor, Inhaber des Weingutes Markus Molitor, hat in den letzten Jahren einen Großteil der Fläche erworben und plant innerhalb seiner Eigentumsflächen, im Bereich der westlichen Hangkante zur Mosel, die Errichtung eines Weingutes, das sich mit einer Vinothek und Produktionshalle als Ensemble harmonisch in die Landschaft einfügen soll. Zielsetzung ist, die heute auf verschiedene Standorte verteilten Betriebsstätten zusammenzuführen und das Weingut somit unter produktionstechnischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

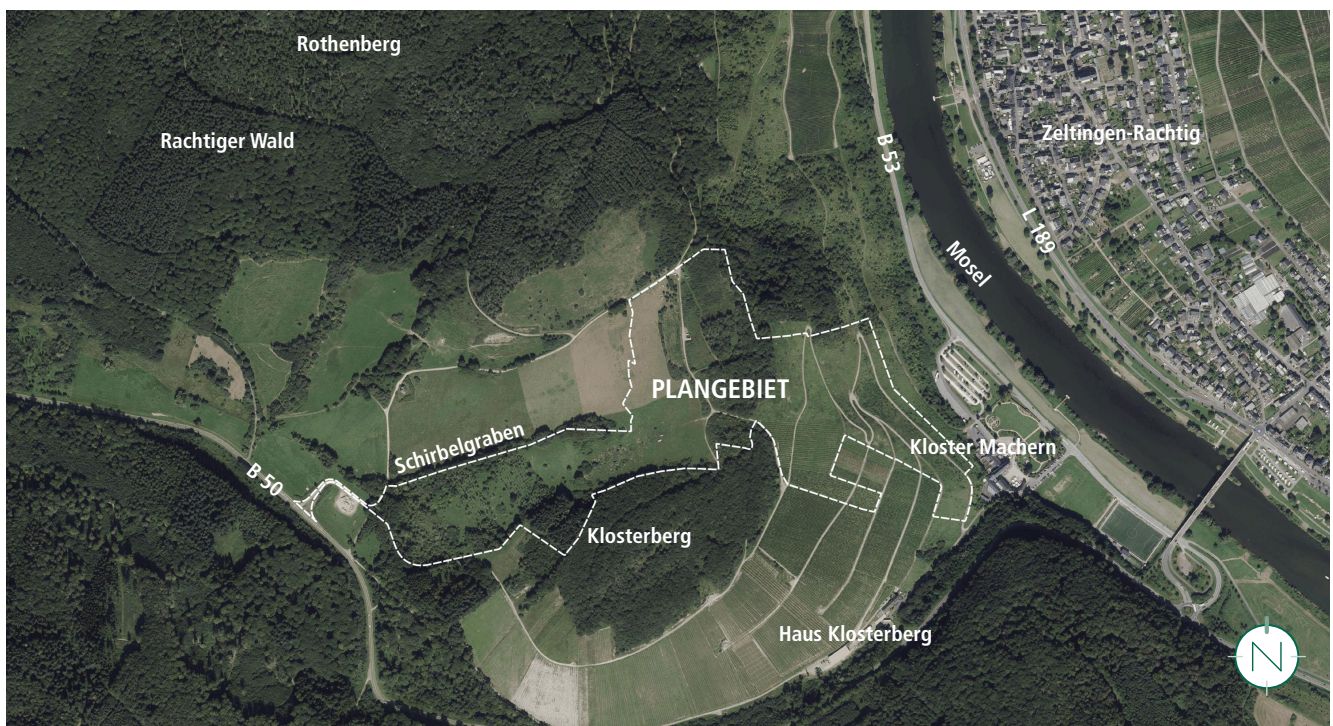
Gemäß der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist das Vorhaben jedoch nicht realisierbar, da sowohl die festgesetzte Art des Sondergebietes, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise als auch der Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen der Planung entgegenstehen.

Deshalb hatte der Stadtrat der Stadt Bernkastel-Kues und der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig im Dezember 2018 bereits den Beschluss gefasst, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klosterberg (Moselferienpark, 1. Änderung)“ aufzustellen. Das Plangebiet um-

fasste damals eine Gesamtfläche von ca. 18 ha. Im Rahmen der weiteren Planungen und der aus der frühzeitigen Abstimmung mit den Fachbehörden gewonnenen Erkenntnissen wurde der damalige Entwurf angepasst und der aktuelle Entwurf bereits mit der Landesdenkmalpflege vorabgestimmt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues stellt für das Gebiet eine Sonderbaufläche, eine Grünfläche und Kompensationsfläche für verschiedene Bauvorhaben dar. Eine Aufstellung des Bebauungsplans wäre gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues für den Bereich des geplanten Weinguts im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert werden.

Aufgrund der fortgeschrittenen Planung haben der Stadtrat der Stadt Bernkastel-Kues und der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig daher im September 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Weingut Molitor“ beschlossen.



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Weingut Molitor“ soll in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mosel-Ferienpark“ von 1999 ersetzen. Nach der geplanten Abgrenzung des Geltungsbereiches soll der übrige rechtswirksame Bebauungsplan „Mosel-Ferienpark“ weiterhin umsetzbar bleiben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Weingut Molitor“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24,8 ha, wobei hiervon ca. 10,2 ha auf das Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig und ca. 14,6 ha auf das Stadtgebiet der Stadt Berncastel-Kues (Gemarkung Wehlen) entfallen. Für bauliche und repräsentative Zwecke sollen lediglich ca. 8 ha in Anspruch genommen werden, weitere Flächen sollen zur Eingrünung und für die sukzessive Reaktivierung des Weinbaus dienen. Das Weingut wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Weingut Molitor“ festgesetzt, analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, umgeben von privaten Grünflächen analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft, hier Weinbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) und Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).

Zur Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung einer „Sonderbaufläche Weingut“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1

BauGB und der Aufstellung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf es einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz durch die hierfür zuständige Landesplanungsbehörde. Hierfür verlangt das Landesplanungsgesetz eine Mitteilung der Planungsabsichten durch die Stadt Berncastel-Kues bzw. die Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig. Die geforderte Mitteilung ist Teil dieser beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung.

Grundsätzlich ist für ein Projekt in der vorliegenden Konstellation laut Raumordnungsverordnung (ROV) zunächst keine Prüfung der Raumverträglichkeit erforderlich: Es ist keine große Freizeitanlage im klassischen Sinne gem. § 1 Nr. 15 ROV geplant. Es handelt sich um die Konzentration bislang vereinzelt liegender Betriebsstätten des Weinguts Molitor, einschließlich der Infrastruktur zur Durchführung der Selbstvermarktung, durch geeignete und repräsentative Bereiche für Verkostung und Marketingaktivitäten. Dennoch kann von der qualitativen Auswirkung des Weinguts im Landschaftsbild, sowie durch die touristische Komponente der Vinothek, insbesondere die vorgesehene Fläche für Sonderveranstaltungen mit bis zu 1.000 Personen eine gewisse Raumbedeutsamkeit ausgehen, weshalb vorsorglich eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 16 ROG vorgenommen wird. Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 LPlG ist die hierfür zuständige Lan-

desplanungsbehörde die Kreisverwaltung Berncastel-Wittlich. Die Prüfung ist auf die im Einzelfall notwendigen Untersuchungen zu beschränken.

Im Rahmen der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung wird festgestellt, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist bzw. unter welchen Bedingungen eine Vereinbarkeit hergestellt werden kann.

Vorliegende Unterlage stellt hierzu die entscheidungsrelevanten Datengrundlagen zusammen.

Mit der Zusammenstellung der Unterlagen für die beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



Ansicht Süden; Quelle: WANDEL LORCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 25.07.2023; Bearbeitung: Kernplan

Rahmenbedingungen für das Projekt

Das Weingut Molitor hat im Laufe der Jahre eine bemerkenswerte Entwicklung durchlaufen. Angefangen mit einem bescheidenen Anbau auf nur zwei Hektar, hat sich die Anbaufläche über die Jahrzehnte auf beeindruckende 120 Hektar ausgedehnt. Parallel dazu hat sich das Weingut auf internationaler Bühne einen Namen gemacht, exportiert seine Weine aktuell in über 60 Länder und hat bei diversen Wettbewerben hohe Auszeichnungen errungen.

Das Wachstum des Weingutes Molitor hat zum Betrieb an verschiedenen Standorten geführt, was zu logistischen Herausforderungen und ineffizienten Abläufen beiträgt. Die Verteilung der Betriebsstätten über mehrere Orte erhöht die Betriebskosten und verringert die Reaktionsfähigkeit. Zudem gilt es, den Ansprüchen und Erwartungshaltungen der Kunden gerecht zu werden, welche aufgrund des zunehmenden internationalen Wettbewerbs repräsentative Architektur mit touristischem Potenzial und eine erlebbare Wein-Kultur-Landschaft erwarten. Die bestehenden Einrichtungen können das touristische Anziehungspotenzial nicht voll ausschöpfen, da sie aufgrund ihrer begrenz-

ten Kapazität und fehlender repräsentativer Architektur nicht in der Lage sind, das wachsende Interesse und die Erwartungen regionaler und internationaler Kunden angemessen zu bedienen.

Der geplante Neubau zielt darauf ab, alle Aktivitäten an einem zentralen Ort zu bündeln, um Effizienz und Qualität zu optimieren. Dies wird sowohl die Kosten senken als auch die Koordination verbessern. Der erforderliche Neubau soll sich durch seine Architektur in der landschaftlichen Schönheit des Moseltals widerspiegeln und nahtlos in die Umgebung einfügen. Für eine repräsentative und marketinggerechte Verkostungsräumlichkeit der produzierten Weine von Weltrang bedarf es einer Vinothek, die den Besuchern einen malerischen Blick auf die bedeutenden Weinlagen bieten soll.

Dieses ambitionierte Projekt spiegelt den Wunsch des Weingutes wider, Tradition und Moderne harmonisch miteinander zu verknüpfen. Dem neuen Standort liegen folgende Faktoren zugrunde:

Betriebswirtschaftliche Lage

Für die Produktion von Qualitätsweinen sind kurze Wege und eine effiziente Verarbeitung von hoher Bedeutung. Die bisherige Expansion des Weingutes Markus Molitor an Mosel, Saar und Ruwer erschweren eine effiziente Verwaltung und Bewirtschaftung. Der Hauptbetriebsitz, das „Haus Klosterberg“, bietet nicht ausreichend Kapazitäten für eine effektive Zentralisierung der Betriebsaktivitäten.

Die weit verstreuten Weinlagen wie Bernkasteler Doctor oder Graacher Himmelreich etc. an der Mosel, und Ockfener Bockstein und weitere an der Saar erfordern erhöhte Transport- und Kommunikationsaufwendungen und komplizieren die kontinuierliche Qualitätssicherung. Jede Lage hat ihren eigenen, spezifischen „terroir“, der eine individuelle Bewirtschaftung erfordert.

Die Standorte „Haus Klosterberg“, „Niederflurstraße 2 in Zeltingen-Rachtig“ und „Sengwald 12 in Ürzig“ übernehmen bislang verschiedene Funktionen im Betrieb. Eine Bündelung und Reduktion mehrfa-



Blick von Osten in das Plangebiet



Blick von Südosten auf das Plangebiet mit Haus Klosterberg links und Kloster Machern rechts im Bild

cher Produktionseinheiten an einem zentralen Standort würde die Auslastung erhöhen und die Ressourcen effizienter nutzen.

Die geplante Zusammenlegung der Standorte zielt darauf ab, die Abläufe in Produktion und Lagerhaltung zu optimieren. Im speziellen eröffnet die zentrale Lage Möglichkeiten zur gemeinsamen Nutzung der Ausrüstung und Infrastruktur für die Weinproduktion, die bislang auf die Standorte „Haus Klosterberg“, „Niederflurstraße 2 in Zeltingen-Rachtig“ und „Sengwald 12 in Ürzig“ verteilt sind.

Die zentrale Lagerung und Produktion wird auch die Kosten signifikant reduzieren. Darüber hinaus wird die Zusammenlegung der Mitarbeiter an einem Standort die betriebsinternen Abläufe verbessern und eine effiziente Kommunikation fördern. Das bisherige Lager in Ürzig ist lediglich eine Zwischenlösung und für die nächste Generation des Weinguts ist ein maßgeschneidertes Lager, das auf die speziellen Abläufe abgestimmt ist und eine bessere Lagerqualität bietet, unumgänglich. Auch die Vinothek im „Haus Klosterberg“ hat mit der Entwicklung des Betriebs nicht Schritt gehalten. Trotz der Renovierung im Jahr 2012 ist es nicht möglich, hier größere Veranstaltungen abzuhalten oder ein Wachstum beim Publikumsverkehr zu erzielen, da die Kapazitäten regelmäßig ausgeschöpft sind.

Die geplante Bündelung fördert eine nachhaltige Bewirtschaftung und stärkt die

Wettbewerbsposition des Weinguts Molitor im Markt.

Standortnähe

Zur Erhaltung des etablierten Markenimages ist es unerlässlich, einen Standort in der Nähe des bisherigen Betriebssitzes im „Haus Klostergut“ zu suchen, auch um die Identität und das Erbe des Weinguts Molitor zu bewahren. Kunden, die bereits eine Bindung zum Weingut aufgebaut, haben bleiben dem Weingut durch die Wiedererkennung erhalten. Zudem ist zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung des Personals des Weinguts Molitor ein nahegelegener neuer Standort essenziell. Überdies würde die Übergangsphase erleichtert.

Repräsentative Lage

Die Zusammenführung verschiedener Betriebsstätten an einem zentralen Standort zielt nicht nur darauf ab, Effizienz sondern auch die Qualität zu steigern. Eine repräsentative Lage für das Weingut Molitor ist entscheidend, um eine angemessene Präsentation und Vermarktung der Weine zu ermöglichen.

Die Landschaftsschwelle, welche der Übergang der Tallage der Mosel und die Kuppe ausmacht, und die Hangkante sind entscheidende ästhetische und repräsentative Faktoren für den Standort. Eine Positionierung an der Hangkante ermöglicht eine

visuelle Verbindung zu den umliegenden Weinlagen und bietet eine attraktive Aussicht auf die Mosel. Eine harmonische Integration der Baulichkeiten in die Topographie kann die Einheit von Architektur und Landschaft betonen, die Qualität und Herkunft der Weine unterstreichen, sowie eine repräsentative Präsentation des Weinguts sicherstellen.

Räumlichkeiten bereitzustellen, die sowohl attraktiv als auch der Qualität der angebotenen Weine angemessen sind, ist essenziell. Ein Standort mit einer Architektur, die einen Blick auf die hochwertigen und bedeutenden Weinlagen ermöglicht, wäre angesichts des scharfen internationalen Wettbewerbs vorteilhaft. Eine großzügige Vinothek, die den Blick auf berühmte Steillagen freigibt und eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft zeigen, sind dabei wesentliche Aspekte. Die Planung soll auch das einzigartige Profil des Weinguts betonen und die regionale Wirtschaftsstruktur fördern, indem sie sowohl die Bewirtschaftung der Steillagen unterstützt als auch die Wein-Kultur-Landschaft der Region aufwertet. Dies bietet auch eine Plattform für kleinere Weinbaubetriebe und Genossenschaften, die von der Ausstrahlung des Weinguts Molitor profitieren könnten.

Mindestgröße

Die Zusammenführung diverser Funktionen und Aktivitäten des Weinguts Molitor

auf einem zentralen Gelände erfordert eine sorgfältige Flächenplanung. Die Anlage soll unterschiedliche Bereiche beherbergen: von Verkaufs- und Präsentationsräumen, über Verwaltungs- und Lagereinrichtungen, bis hin zu Wohnräumen für Betriebsinhaber, Familienmitglieder und Betriebsleiter. Zusätzlich sind Gästezimmer für Kunden, Besucher und Mitarbeiter vorgesehen, um das Weingut als Ausflugsziel und attraktiven Arbeitgeber zu stärken.

Im Hinblick auf die Produktionsanforderungen ist eine Halle mit verschiedenen Funktionsbereichen für Lagerung und Abfüllung geplant, ebenso wie ein Bereich für die Logistik mit Versandvorbereitung und An- und Ablieferzonen. Ein separater landwirtschaftlicher Betriebshof soll Betriebs-tankstellen, Waschplätze und Werkstattbereiche beinhalten, um die täglichen operativen Anforderungen effizient zu erfüllen.

Für Veranstaltungen wird eine Infrastruktur geschaffen, die sowohl interne Veranstaltungen als auch Sonderveranstaltungen mit bis zu 1.000 Personen ermöglicht, um das Weingut als Event-Ort in der Region zu etablieren.

Die ästhetischen und ökologischen Aspekte sind durch die Einrichtung von Teichanlagen mit Pavillon sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt.

Die Summe dieser vielfältigen Nutzungen und Anforderungen, zusammen mit den erforderlichen Verbindungs- und Zugangswegen, begründet einen umfassenden Flächenbedarf. So ergibt sich die Notwendigkeit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha für bauliche Anlagen und Freiflächen, um die geplanten Funktionen und Aktivitäten effizient und in einer ästhetisch ansprechenden Umgebung zu integrieren.

Flächenverfügbarkeit bzw. Eigentumsverhältnisse

Flächen, die aufgrund ihrer derzeit bestehenden Nutzung (z.B. Landwirtschaft) bzw. durch gültige Pachtverträge sowie schwierige Eigentumsverhältnisse (z.B. Erbengemeinschaften) nicht bzw. auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen, bleiben für die Standortfindung unberücksichtigt.

Erschließung

Angesichts des zu erwartenden Besucher- bzw. Lieferverkehrs werden Standorte gesucht, die zentral zwischen den bestehenden Weinlagen des Weinguts liegen und möglichst wenig Verkehr in empfindliche Baugebiete bringen (z.B. Störung reiner Wohngebiete).

Geltendes Planungsrecht

Bauplanungsrechtlich überplante Projektstandorte, die sich potenziell für die entsprechende Nutzung eignen, kommen in Betracht, soweit keine konkreten anderweitigen Planungen verfolgt werden.

Topografie

Aufgrund des Flächenbedarfs des Produktions- und Repräsentationsbereichs sowie durch den unersetzlichen Blick auf die bedeutenden Weinlagen des Weinguts spielt die Topografie des Plangebietes eine wichtige Rolle für das Projekt. Flächen mit stark bewegter Topografie sind zur Errichtung beider Nutzungen zwar ungeeignet, eine Nähe zur Hangkante wird jedoch aufgrund der erwünschten Repräsentationswirkung angestrebt.

Ökologische Wertigkeit

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bleiben ökologisch hochwertige Grün- und Waldflächen im Rahmen der Standortfindung unberücksichtigt.

Forst- und landwirtschaftliche Wertigkeit

Landwirtschaftliche Nutzflächen mit langfristig angelegten Sonderkulturen (insbesondere Weinbauflächen), sowie forstwirtschaftliche Flächen scheiden in der Standortfindung für das Weingut gänzlich aus. Gleichwohl wird eine integrierte Lage in den Weinbergen des Weinguts angestrebt.

Bestehende Restriktionen durch Schutzgebiete

Flächen, die sich innerhalb von Schutzgebieten befinden und somit Restriktionen unterliegen scheiden im Rahmen der Standortfindung ebenfalls aus.

- NATURA 2000-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete),

- gesetzlich geschützte Biotope,
- Flächen bzw. Elemente des Biotopverbundes,
- Hochwasserschutzgebiete.

Eine Ausnahme bilden aufgrund ihrer extensiven Ausweisung Landschaftsschutzgebiete. Diese sind gem. § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 nicht Bestandteile von Bebauungsplänen. Dieser wird im nachfolgenden Verfahren aufgestellt.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme von ca. 8 ha landwirtschaftlicher Fläche, sowie der liefer- und besucherintensiven Nutzungen stellt sich die Frage, welche raumverträglichen Alternativen zu dem oben genannten Standort bestehen. Zu berücksichtigen sind dabei selbstverständlich die erforderlichen Standortfaktoren.

Alternativen im Innenbereich

Zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten zunächst Standortalternativen mit ausreichender Größe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Region ausgelotet werden. Hierzu wurden die bisherigen Betriebsstandorte des Weinguts Molitors geprüft:

- Niederflurstraße 2 in Zeltingen-Rachtig (Eigentum): Außenbetriebshof für Maschinen, ca. 5.600 qm
- Sengwald 12 in Ürzig (gemietet): bislang Lagerhalle (ca. 5.900 qm) mit Büroräumen (Büro ca. 200 qm)

Allerdings erfordert der Standort einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Weinbergen des Weinguts Molitor. Von diesen geht eine ideale, wirtschaftliche und tourismuswirksame Standortbindung aus, so dass eine Errichtung innerhalb des Siedlungskörpers aufgrund der angestrebten Größe nicht darstellbar ist, um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen. Da die genannten Betriebsstandorte weder Repräsentationspotenzial, noch Erweiterungsmöglichkeiten bieten, muss das geplante Projekt in einem Zusammenhang mit den Weinbergen im „Außenbereich“ realisiert werden, schließlich ergeben sich keine sinnvollen Optionen im Innenbereich.

Alternativen im „Außenbereich“

Da es keine ausreichenden Flächenpotenziale im Innenbereich gibt, wird der Außenbereich auf geeignete Standorte in zentraler Lage zwischen den Weinlagen des Weinguts geprüft:

- Haus Klosterberg (Eigentum): bisherige Nutzung bestehen aus Vinifizierung, Abfüllung und Vinothek; verfügbare Flächen unzureichend: Leichtbauhalle ca. 500 qm, Produktion ca. 330 qm, Vinothek ca. 200 qm, Weinkeller ca. 700 qm, Topografie ermöglicht keine Erweiterung.
- Oberhalb des Klosters Machern (Eigentum): bisher Brachfläche, 8 ha, zusätzlich etwa 4 ha Potenzial die teilweise verbuschten und offen gelassenen Lagen hinter dem Kloster künftig Zug um Zug zu rekultivieren.

Es verbleibt lediglich der favorisierte Standort oberhalb des Klosters Machern, da die Positionierung an der Hangkante hier durch ihren spektakulären Blick auf berühmte Steillagen des Riesling-Anbaugebietes (wie z. B. Zeltinger Sonnenuhr, Ürziger Würzgarten, Erdener Prälät oder Wehlener Sonnenuhr) eine attraktive Destination für Wein-

liebhaber aus der ganzen Welt, sowie die Möglichkeit zur „Eingrünung“ des Standortes durch die Rekultivierung aufgegebener Rebflächen bietet. Zudem bietet sich die direkte Nähe zum bisherigen Betriebsitz dem „Haus Klosterberg“ an.

An anderen als dem favorisierten Standort ist ein zeitgemäßes Weingut mit internationaler Bedeutung, inklusive Produktion und Vinothek in der geplanten Größenordnung nicht in integrierter Lage zu den erforderlichen Bedingungen realisierbar.

Nutzungsverträglichkeit

Die geplante Nutzung muss mit anderen Nutzungen verträglich sein. Die geographische Lage auf einem „abgelegenen Berg“ reduziert den Verkehr und damit verbundene Belastungen für nahegelegene Wohngebiete. Die Zufahrts- und Verbindungswege sind so konzipiert, dass sie eine gute Erreichbarkeit gewährleisten, ohne die lokale Verkehrsinfrastruktur zu überlasten.

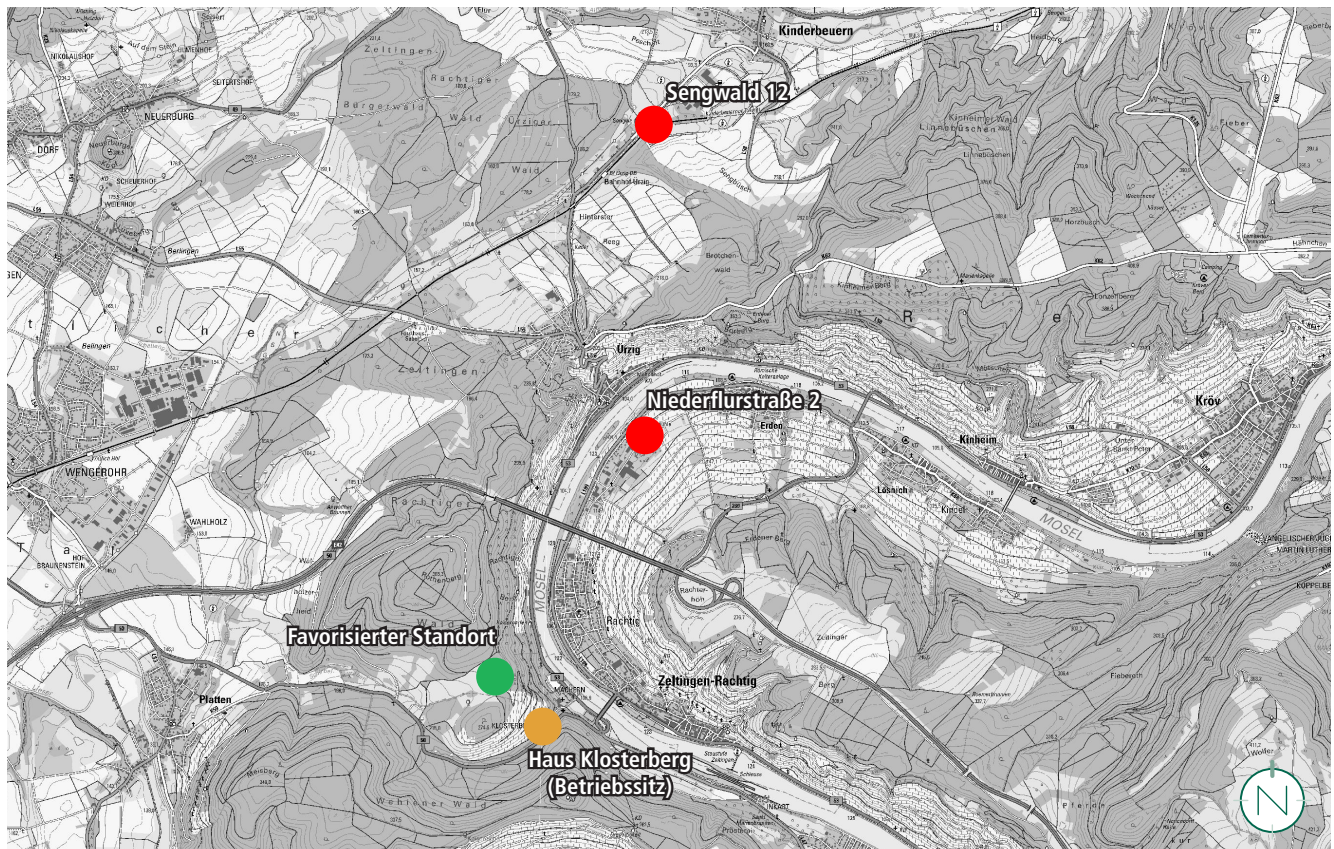
Die Höhenlage und die Distanz zu dicht besiedelten Gebieten minimieren die Auswirkungen möglicher Emissionen aus den Betriebsstätten des Weinguts. Dies umfasst sowohl Lärmemissionen als auch mögliche

Geruchsemissionen, die durch den Betrieb entstehen könnten.

Die Positionierung des Weinguts auf „einem Berg“ und die Distanz zu sensiblen Nutzungen wie Wohngebieten minimieren das Störgradpotenzial. Dies bietet eine natürliche Abschirmung und reduziert mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen.

Die Lage des Weinguts ermöglicht eine ästhetisch ansprechende Integration in die natürliche Landschaft. Die Planung berücksichtigt die landschaftliche Schönheit des Moseltals und schafft eine harmonische Verbindung zwischen der Architektur des Weinguts und der umgebenden Natur.

Die Möglichkeit zur Nutzung der Topografie für energieeffiziente Lösungen, wie z.B. natürliche Kühlung und Regenwassermanagement, unterstützt die nachhaltige Ausrichtung des Weinguts und minimiert den ökologischen Fußabdruck.



Bestehende Produktionsstandorte und favorisierter Standort zur Betriebsbündelung; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [06.07.2023]



Der Standort

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Untersucht wird eine Fläche im Bereich der Höhenlage oberhalb des Klosters Machern und zwischen dem Klosterberg sowie Rothenberg. Sie wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Rachtiger Wald und mit einzelnen Gehölzstrukturen versehene Frei- / Grünflächen sowie dem Schirbelgraben,
- im Westen durch mit Gehölzstrukturen versehene Frei- / Grünflächen,
- im Süden durch Waldflächen, mit Gehölzstrukturen versehene Frei- / Grünflächen und Weinbauflächen,
- im Osten durch mit Gehölzstrukturen versehene Hangbereiche und das Kloster Machern.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Der westliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich aktuell als mit Gehölzstrukturen

versehene Frei- / Grünflächen und Waldfläche dar. Den zentralen Bereich bildet eine gehölzfreie Frei- / Grünfläche. Daran schließt nach Osten hin ein Gehölzriegel an. Der östliche Teilbereich (Hangbereich) wird bereits zum Teil als Weinberg genutzt bzw. ist zum Teil mit vereinzelt Gebüsch bewachsen.

Die östliche Umgebung ist durch das unmittelbar an der Mosel gelegene Kloster Machern samt zugehörigen Außenanlagen geprägt.

Die nördliche, westliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch forst- und vereinzelt landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Weinberge geprägt.

Topografie des Plangebietes

Der Kern des Plangebietes (für das eigentliche Weingut) weist eine wenig bewegte Topografie auf. Das Gelände fällt vom höchsten Punkt im zentralen Bereich des

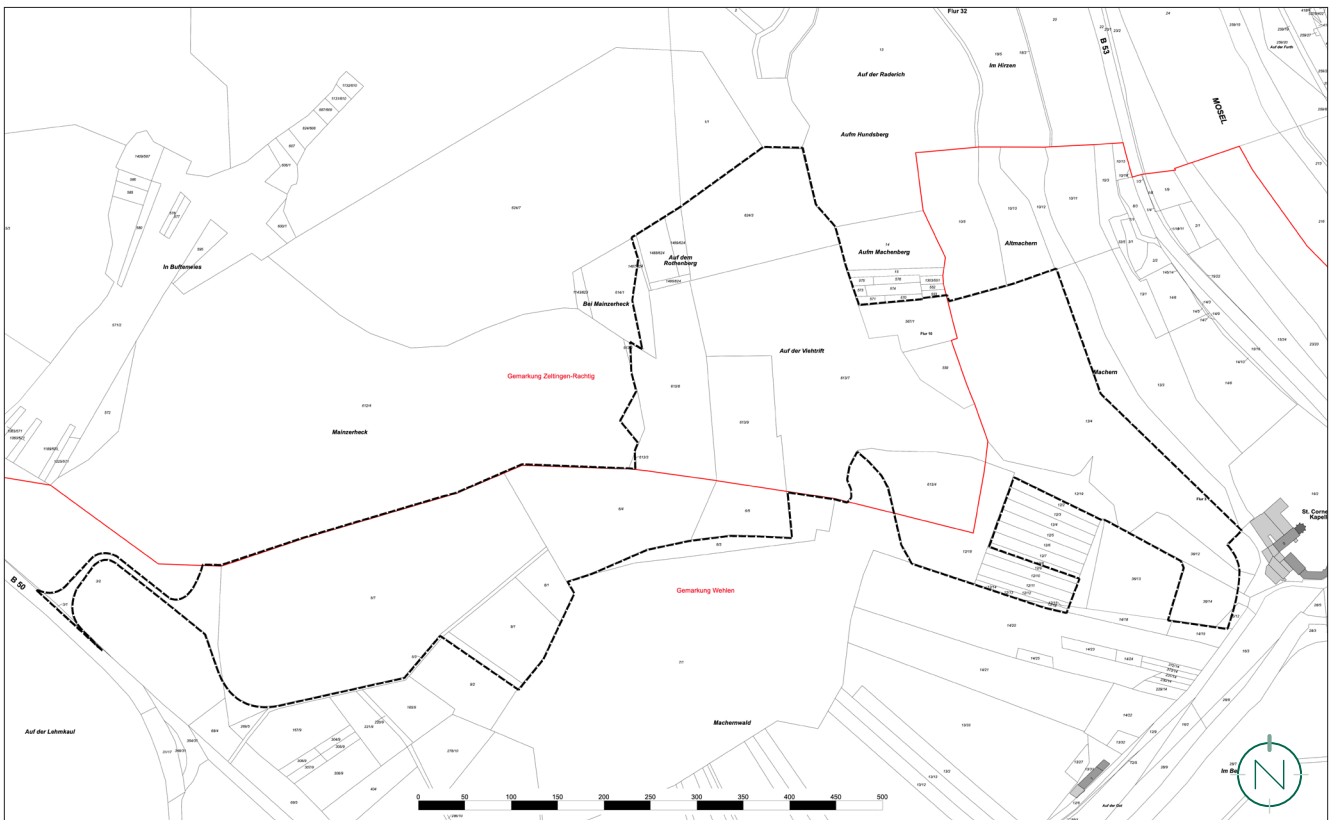
Plangebietes nach Osten zum Kloster Machern hin ab.

Für die Errichtung der Produktions- und Repräsentationsbereiche sind Geländemodellierungen erforderlich, der Standort bietet dabei die gewünschte Nähe zur Hangkante, die für die Repräsentationswirkung des Projekts angestrebt wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 50 (B 50) und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße 50neu (B 50neu) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Diese bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf an das regionale Verkehrsnetz (BAB 1/60 Kreuz Wittlich) an.

Zur internen Erschließung des Plangebietes ist die Neuerrichtung einer Privatstraße, von der Bundesstraße 50 (B 50) im Westen aus abzweigend, vorgesehen. Diese Privatstraße soll sich im weiteren Verlauf in zwei Rich-



Kataster mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Wittlich-Land (2023); Bearbeitung: Kernplan

tungen aufteilen. Hiervon soll eine die direkte Verbindung zur Vinothek und ein Abzweig zum Werkhof mit den Produktionshallen und der Weinkellerei führen.

Aktuell werden zwei Varianten der neu zu errichtenden Privatstraße auf Ihre Realisierungsfähigkeit hin geprüft. Im weiteren Verlauf des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens soll nur eine der beiden Varianten weiter verfolgt und somit Gegenstand der Planung werden.

Die Erschließung der nördlich des Plangebietes gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einschließlich der Löschwasserversorgung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft werden und ausgebaut bzw. neu hergestellt werden.

Neubauten sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden, wobei im Einzelfall die genaue Form zu prüfen ist (z.B. Kleinkläranlage, Zisternen, Retentionsbecken,...). Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Betriebswirtschaftliche Notwendigkeit

Die einmalige Lage für eine Vinothek auf dem Berg stellt sowohl für das Weingut als auch für die Region eine bedeutende Chance dar. Der beeindruckende Blick ins Moseltal fungiert als bedeutender Anziehungspunkt für Kunden. Ein Umzug an einen anderen Standort würde diese Strahlkraft mindern. In Verbindung damit ist auch die Lage der Produktion strategisch. Eine erneute räumliche Trennung von Produktion und Vinothek wäre aus betriebswirtschaftlicher Sicht suboptimal und könnte die laufenden Kosten erhöhen. Bei der beträchtlichen Anzahl an Flaschen, die bewegt werden müssen, macht bereits jeder Meter einen Unterschied. Daher ist es essenziell, die Wege so kurz wie möglich zu halten.

In der heutigen Zeit schätzen Besucher die Möglichkeit, Einblicke in die Produktion und den Weinkeller zu erhalten, um ein exklusives Weinerlebnis zu erfahren. Dieses Angebot verstärkt die Bindung der Besucher an das Weingut und fördert ein authentisches Verständnis und Wertschätzung für unsere Weine und die Weinherstellung insgesamt. Die geplante Zentralisierung der Produktions- und Lagerstätten, gepaart mit der Möglichkeit, den Kunden weiterhin ein erweitertes Erlebnis zu bieten, positioniert das Weingut Molitor strategisch günstig für zukünftiges Wachstum und nachhaltigen Erfolg.



Überblick über das Plangebiet von Osten

Das Projekt

Städtebauliche Konzeption

Bereits in achter Generation wird im Weingut Molitor Wein angebaut. Die produzierten Weine werden mittlerweile in mehr als 60 Länder weltweit exportiert und haben bei zahlreichen internationalen Wettbewerben höchste Auszeichnungen erhalten.

Herr Markus Molitor, als Inhaber des Weingutes Markus Molitor, plant innerhalb seiner Eigentumsflächen, im Bereich der westlichen Hangkante der Mosel, die Errichtung eines Weingutes, das sich mit einer Vinothek und Produktionshalle als Ensemble harmonisch in die Landschaft einfügen soll. Zielsetzung ist die auf verschiedene Standorte verteilten Betriebsstätten zusammenzuführen und das Weingut somit unter produktionstechnischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

Im Rahmen der weiteren Planungen und der aus der frühzeitigen Abstimmung mit den Fachbehörden gewonnenen Erkenntnissen wurde der damalige Entwurf angepasst und der aktuelle Entwurf bereits mit der Landesdenkmalpflege vorabgestimmt.

Nunmehr sollen sich die neuen Baukörper als Landschaftsterrassen in die Kulturlandschaft der Mosel integrieren. An der Hangkante soll sich die Vinothek zwischen zwei Landschaftserhebungen in die Topografie als horizontale Form einfügen und sich als Landschaftsschwelle oberhalb des darunterliegenden Kloster Machern definieren.

Das Weingut soll über eine Privatstraße, von der Bundesstraße 50 (B 50) im Westen aus abzweigend, erschlossen werden. Diese Privatstraße soll sich im weiteren Verlauf in zwei Richtungen aufteilen. Hiervon soll eine die direkte Verbindung zur Vinothek und ein Abzweig zum Werkhof mit den Produktionshallen und der Weinkellerei führen. Die Annäherung an das Weingut soll über den Landschaftsraum erfolgen und in einem runden Vorhof, der die Besucher der Vinothek empfängt, enden. Hier sind an zentraler Stelle alle wichtigen Funktionen wie: Eingang, Verkauf, Verwaltung und Wohnungseingang geplant.

Die bauliche Struktur soll sich an der geographischen Gegebenheit orientieren und den Bereich zwischen dem runden Vorhof und der gegensätzlich geschwungenen

Hangkante ausfüllen, um sich perfekt in die Landschaft zu integrieren.

Von dem Vorhof soll man über den Eingang zum Foyer mit anschließender Vinothek bis zur vorgelagerten Moselterrasse gelangen. Ein atemberaubender Blick auf die bedeutenden Weinlagen bis nach Bernkastel-Kues liegt vor dem Betrachter.

Hier befinden sich als Herzstücke der Vinothek: die Präsentations- und Degustationsräume. Alle andienenden Nebenräume (Küche, Lager, Toiletten, Technik) reihen sich hangseitig dahinter. Ein separater Anlieferungshof wird für das Personal und Lieferungen geschaffen, um eine reibungslose Versorgung bei Veranstaltungen sicherzustellen.

Die Anordnung gewährleistet eine hohe Nutzungsflexibilität, von der individuellen Nutzung einzelner Bereiche, über Kombinationen bis zum Zusammenschalten aller Bereiche, inkl. der vorgeschalteten Moselterrasse, z. B. von einem Saal bis etwa 200 Personen bis hin zu Großveranstaltungen.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Vorhabens ist der Verkaufsbereich, in dem die



Lageplan; Quelle: WANDEL LORCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 25.07.2023; Bearbeitung: Kernplan; ohne Maßstab

hochwertigen Erzeugnisse von den Kunden erworben werden können.

Die organisatorischen und administrativen Aufgaben des Weinguts werden in einem separaten Bürobereich nachgewiesen.

Das Weingut plant außerdem betriebszugehöriges Wohnen für den Eigentümer des Weingutes sowie für Familienangehörige. Die enge Verbindung zwischen Arbeiten und Wohnen ist essenzieller Bestandteil des Weinguts. Für Kunden oder saisonale Mitarbeiter werden Gästezimmer bereitgestellt.

Die Nutzung der Vinothek ist grundsätzlich auf die Zeitspanne von 8:00 bis 22:00 Uhr vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Sonder-Events und Großveranstaltungen durchzuführen, beispielsweise zweitägige Veranstaltungen mit einer Zielgruppe von etwa 1000 Personen pro Tag. Für solche Veranstaltungen werden vorübergehend Stellplätze in den Wiesenbereichen vorgesehen.



Ansicht Vinothekforum; Quelle: WANDEL LORCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 25.07.2023; Bearbeitung: Kernplan



Ansicht Produktions- und Distributionshalle; Quelle: WANDEL LORCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 15.05.2023; Bearbeitung: Kernplan



Ansicht Nordost; Quelle: WANDEL LORCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 25.07.2023; Bearbeitung: Kernplan

Kommunale Planungsziele

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues stellt für das Gebiet eine Sonderbaufläche, eine Grünfläche und Kompensationsfläche für verschiedene Bauvorhaben dar. Eine Aufstellung des Bebauungsplans wäre gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues für den Bereich des geplanten Weinguts im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert werden.

Geplante Teiländerung

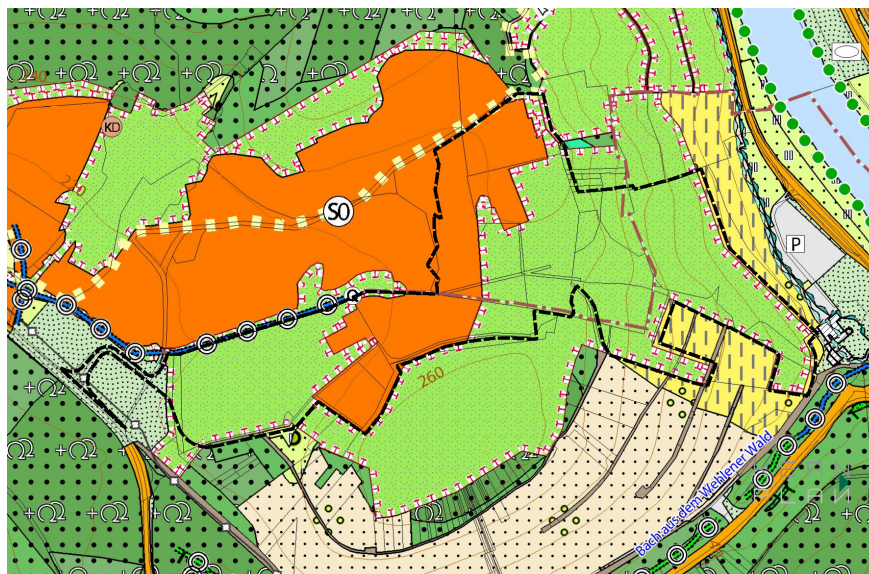
Nach einer positiven beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung wird die Verbandsgemeinde eine Teiländerung des Flächennutzungsplans durchführen, um die Betriebserneuerung des Weinguts Molitor zu fördern.

Die nachfolgende FNP-Teiländerung soll die Errichtung eines Weingutes mit einer Vinothek und Produktionshalle ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung soll aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weingut Molitor“ ausgewiesen werden.

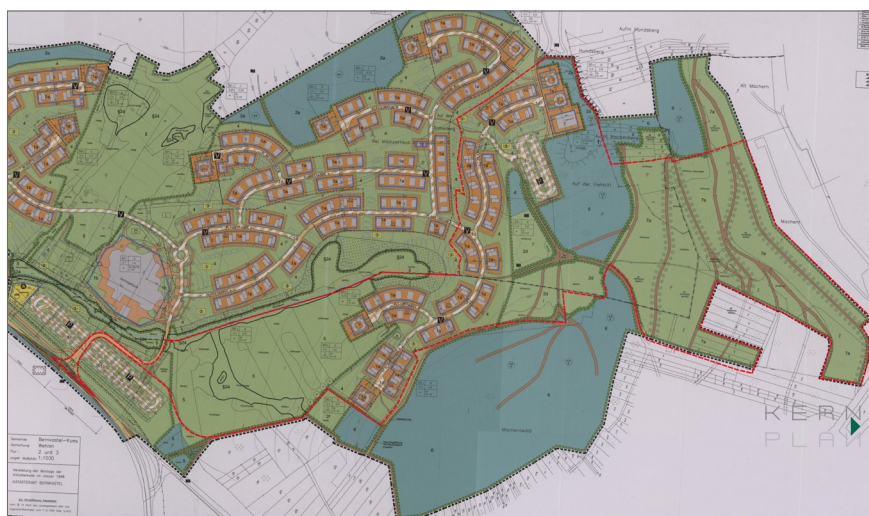
Bebauungspläne

Der 1999 verabschiedete Bebauungsplan „Mosel-Ferienpark“ legte für das betreffende Gebiet spezielle Sondergebiete fest, die primär der Erholung und der Schaffung von Ferienhausgebieten dienen. Die Regelungen beschränkten die Bebauung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, wobei eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,35 und 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,35 und 0,8 vorgesehen waren. Zudem waren nur ein bis zwei Vollgeschosse für Bauwerke erlaubt. Das Gebiet sollte auch eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche aufweisen und besondere Grünflächenbereiche enthalten, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen.

Folglich besteht heute auf dem Bereich des geplanten Produktions- und Repräsentationsbereichs Baurecht, welches jedoch



Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues (2022), Quelle: Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues; Bearbeitung Kernplan GmbH



Bebauungsplan „Mosel-Ferienpark“ von 1999 (Ausschnitt), Quelle: Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues; Bearbeitung Kernplan GmbH

nicht die derzeit geplante Nutzung, sondern einen Ferienpark ermöglichen würde.

Gemäß der im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist das Vorhaben jedoch nicht realisierbar, da sowohl die festgesetzte Art des Sondergebietes, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise als auch der Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen der Planung entgegenstehen.


Deshalb hatte der Stadtrat der Stadt Bernkastel-Kues und der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig im Dezember 2018 bereits den Beschluss gefasst,

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klosterberg (Moselferienpark, 1. Änderung)“ aufzustellen.

Die politischen Gremien fassten im September 2023 einen neuen Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weingut Molitor“, dem das gegenwärtige Konzept zugrunde liegt.

Naturschutzfachliche Beurteilung

Übersicht über naturschutzrechtliche Belange

Kriterium	Beschreibung
<p>Standort des Vorhabens (entspricht Stufe 1 der standortbezogenen Prüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 2 UVPG) Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
<p>Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)</p>	<p>innerhalb des ca. 24,8 ha großen Plangebietes bestehen folgende Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rebfläche (größtenteils entbuschte Weinbergsbrache) • Waldfläche an der Hangkante (z.T. freigestellt) • Weidefläche (Komplex aus Intensiv- und Extensivweideabschnitten sowie Obstweide)
<p>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen (Qualitätskriterien)</p>	
<p>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der Planbereich lässt sich in die moselseitigen, überwiegend brach liegenden Weinbergslagen, die z.T. freigestellte Waldfläche an der Hangkante und den sich in Plateaulage anschließenden Weidekomplex untergliedern • der Weidebereich ist segmentiert und umfasst sehr stark betretene und eutrophe Versorgungsbereiche und weniger stark besetzte Abschnitte im nördlichen Teil; letztere sind zwar ebenfalls floristisch verarmt, weisen jedoch stellenweise das Kennarteninventar der mageren Flachlandmähwiesen (FFH-LRT 6510) auf; ob bestimmte Teile als solche zu qualifizieren sind, muss im folgenden Frühjahr untersucht werden • die ebenfalls (nach-)beweidete Obstweide im Westteil war, wie in den Orthophotos der letzten Jahre erkennbar, früher stark eingewachsen und wurde diesjährig oder im letzten Jahr freigestellt, wobei auch einzelne Obstbäume entfernt wurden; der südwestliche Teil ist lokal staunass bzw. staufeucht; hier hat sich entlang einer Delle eine kleine lineare Nassbrache entwickelt (gem. § 30 BNatSchG geschützt) <div data-bbox="715 1391 1453 1937" style="display: flex; flex-wrap: wrap;">  </div> <p>Obstweide mit älteren Obstbäumen (o.l.), ausgedünnter Bereich (o.r.); lineare Nassbrache mit Binsenfuren und zottigem Weidenröschen (u.l.); Lage des Schirbelgrabens mit Zitterpappelsaum (u.r.)</p>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches entlang des Weidekomplexes bildet der Schirbelgraben (registriertes Gewässer 3. Ordnung), der allerdings bei keiner der Begehungen wasserführend war und innerhalb des Geltungsbereiches auch noch kein erkennbares Bachbett ausgebildet hat; er wird von Zitterpappeln und im unteren Abschnitt auch von einzelnen älteren Weiden gesäumt • in den Geltungsbereich eingeschlossenen sind auch kleinere Waldflächen, ein ca. 0,5 ha großer Douglasienforst im südlichen Abschnitt am Rand des bewaldeten Klosterberges und bandartige Bestände entlang der Hangkante zur Mosel; bei letzteren handelt es sich um früher offenbar niederwaldartig genutzte, mittlerweile auf schwaches bis mittleres Baumholz durchgewachsene, lichte und einschichtige thermophile Traubeneichenwälder, die im oberen Bereich weitgehend mit <i>Avenella flexuosa</i> vergrast sind und in Richtung einer Geländeeinkerbung in dichtere, im Unterstand mit Brombeere verbuschte, Bereiche übergehen; der Bestand wird in der Geländeeinkerbung von einem Feldwirtschaftsweg durchquert, der das Plateau mit den Weinbergslagen verbindet • ein großer Teil der früheren Waldfläche ist eingeschlagen, wobei die freigestellten Bereiche offenbar nachhaltig von aufkommender Verbuschung freigehalten werden; westlich des Feldwirtschaftsweges ist ein Teil der eingeschlagenen Waldfläche Bestandteil des Weidekomplexes • bis auf einen ca. 0,8 ha großen Teil der tieferliegende Waldfläche und einen insgesamt ca. 1 ha großen eingeschlagenen Abschnitt entlang des Feldwirtschaftsweges werden im Rechtsplanentwurf alle Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt und bleiben erhalten • die durch die vorgelagerte geplante Vinothek in Anspruch genommene Waldfläche betrifft nicht die lichten vergrasteten und xerotopen Eichenwälder, sondern eher dichtere mesophile Mischbestände aus Traubeneiche, Waldkiefer, Feldahorn und weiteren Baumarten in der Geländeeinkerbung <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin: 10px 0;">   </div> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">Thermophiler vergraster und lichter Eichenwald an Hangkante (links) und regelmäßig freigestellte Schlagflur (rechts)</p> <ul style="list-style-type: none"> • die in den Geltungsbereich eingeschlossenen Weinbergslagen im Osten werden als Fläche für den Weinbau festgesetzt, die Brachen sollen wieder in Kultur genommen werden; wie anhand der verfügbaren Orthophotoserien erkennbar, wurden die oberen Hanglagen bereits vor mindestens 25 Jahren aus der Bewirtschaftung genommen und in mehrjährigen Abständen freigestellt, um so eine nachhaltige Gehölzsukzession zu unterbinden, letztmalig vor 2-3 Jahren <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin: 10px 0;">   </div> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">kultivierter Bereich (links) und Brache (rechts) der in den Geltungsbereich eingeschlossenen Weinbergslagen</p>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • aktuell werden sie daher von weitgehend unverbuschten und recht stabilen Glatthafer-Brachestadien oder nur lokal mit Brombeere oder Besenginster verbuschenden jungen Sukzessionsstadien eingenommen; kennzeichnend ist die Dominanz von Arten der Ruderalstandorte wie <i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>, <i>Erigeron annuus</i>, <i>Echium vulgare</i> und <i>Pastinaca sativa</i> • lediglich ein ca. 1,8 ha großer Teil der Rebfläche wird aktuell kultiviert • im Vorgriff auf das geplante Vorhaben wurden bereits 2019 durch das Planungsbüro ISU umfassende Untersuchungen zur Fauna durchgeführt; die Ergebnisse sind in einem Fachbeitrag dargestellt; die Planung im Hinblick auf die Zuwegung hat sich zwischenzeitlich mehrfach geändert, die nunmehr geplante Trassenvariante befindet sich außerhalb des Untersuchungsbereiches der ISU; daher hat der Vorhabenträger die ARK Umweltplanung und -consulting mit ergänzenden Untersuchungen in diesem Bereich und stichprobenhaft auch in dem bereits von der ISU untersuchten Areal beauftragt; diese konnten aufgrund der späten Jahreszeit nur zum Teil durchgeführt werden und bedürfen ergänzender, insbesondere avifaunistischer Untersuchungen im kommenden Frühjahr • anhand der bereits vorliegenden Daten ergibt sich bereits ein recht genaues Bild der zu erwartenden Konflikte und der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie des Kompensationsbedarfs zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wobei im Zuge der diesjährigen spätsommerlichen Erfassung das Arteninventar ergänzt/erweitert und für bereits nachgewiesene Arten der räumliche Bezug präzisiert werden konnte: • im Rahmen der Untersuchungen der ISU wurden im Planungsraum 10 Brutvögel nachgewiesen, wobei dem Star, dem Grünspecht und dem Waldlaubsänger ein erhöhtes Konfliktpotenzial beigemessen wurde; aus der Gruppe der Vögel zeigen sich 2023 weitere Arten mit Planungsrelevanz und Konfliktpotenzial: Neuntöter (Anh. 1 VSR), Heidelerche (Anh. 1 VSG, Verdacht – muss zur Brutzeit verifiziert oder falsifiziert werden); Schwarzkehlchen (Art. 4(2) der VSR); inwieweit für registrierte und ebenfalls im Anh. 1 VSR geführte Arten wie Rotmilan, Schwarzmilan und Wespenbussard, sowie für die streng geschützten Arten Sperber und Waldkauz ein planungsrelevanter Raumbezug besteht, muss noch geprüft werden • aus der Gruppe der Reptilien wurde die Verbreitung der Mauereidechse erweitert; sie kommt definitiv auch im jetzigen Betrachtungsraum vor. Eine hinreichend sichere Bestandsschätzung, die maßgeblich die Planungsrelevanz bestimmt (detaillierte Begehungen oder Markierung-Wiederfund-Methode), sollte zu Beginn der Aktivitätszeit durchgeführt werden; ein Vorkommen der ebenfalls streng geschützten Anh. IV FFH Art Zauneidechse ist im Gelände der Viehweiden bis zur Nassweide a priori nicht auszuschließen; dieser Bereich wurde von ISU nur randlich erfasst, stellt aber einen Vorzugshabitat der Art dar, der von der wärmebedürftigeren Konkurrenzart Mauereidechse i.d.R. gemieden wird; eine Nachsuche erscheint hier planerisch geboten • aus der Gruppe der Tagfalter konnten hochgradig gefährdete Arten wie der Segelfalter bestätigt, und mit dem Kl. Schillerfalter und dem Sonnenröschen-Bläuling eine stark gefährdete und eine Art der Vorwarnliste registriert werden; die Habitatansprüche des Schillerfalters entsprechen dem Bestand im Südwesten des Betrachtungsraumes – hier sollte die Bodenständigkeit des Falters zu Beginn der Emergenzphase geprüft werden • nach eingehendem Literaturstudium und Expertenbefragung kann dagegen das in der ISU-Studie als Verdachtsart genannte Kleine Ochsenauge ausgeschlossen werden – es gilt für Rheinland-Pfalz und angrenzende Gebiete als ausgestorben (Verdachtssichtungen erwiesen sich stets als Fehlbestimmung, Tom Schulte mdl. Mitt.)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • aus der Gruppe der Heuschrecken konnten sechs weitere Arten (Gr. Heupferd, Gem. Sichelschrecke, Langflügelige Schwertschrecke, Große Goldschrecke, Gemeine Eichenschrecke, Weinhähnchen, Westl. Beißschrecke) ergänzt werden, die mit Ausnahme der trockenliebenden Westl. Beißschrecke und dem Weinhähnchen, dem Lebensraum der Viehweiden und feuchten Grünländer zuordenbar sind; sie zählen noch zu den ungefährdeten Arten, unterstreichen aber mit insgesamt nun 21 Arten und einem Verhältnis Kurzfühler-Langfühlerschrecken von nahezu 1:1 die Qualität des Raums für diese Artengruppe • für die Gruppe der Fledermäuse konnten erwartungsgemäß zur umfangreichen Datensammlung der ISU-Studie bislang keine weiteren Arten registriert werden; zu Beginn der Transekterfassung wurden allerdings Quartierausflüge im Eichen-Niederwald rings um das Feldkreuz beobachtet, inwieweit es sich hier um häufig wechselnde Tagesquartiere handelt oder doch Wochenstubenquartiere genutzt werden, bleibt zu prüfen; aufgrund des Baumhöhlen- und Spaltenreichtums ist der thermophile Eichenwald (im Rechtsplanentwurf als Wald festgesetzt) für eine Quartiernahme prädestiniert
Schutzgut Boden:	<ul style="list-style-type: none"> • geologisch stehen im Plangebiet die für die Steillagen der Mosel typischen Hunsrückschiefer an • die Bodenkarte BFD 50 weist am Standort die Einheit 7 ("Braunerde aus flachem bimsaschearmem, löss- und grusführendem Schluff (Hauptlage) über Grusschluff (Basislage) über tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon)) aus; der Schirbelgraben ist mit der Einheit 2 auskartiert (Kolluvisol-Gley aus bimsaschearmem, löss- und grusführendem Kolluviallehm (Holo-zän) über tiefem Lehmschutt (Basislage) über sehr tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon)) • gem. der BFD 5 L sind im westlichen, z.T. staunassen Bereich der Obstweide Lehme ausgebildet und im westlichen Abschnitt sandige Lehme, die Daten der Bodenschätzung weisen im Plateaubereich günstige Ackerzahlen von 40-60, lokal jedoch auch darunter aus • die Bodenfunktionsbewertung auf dem Maßstab der Bodenschätzung liegt nur für den Plateaubereich vor, sie weist überwiegend einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad mit geringem Ertragspotenzial und mittleren Werten der Feldkapazität, des Nitratrückhaltevermögens und des Biotopentwicklungspotenzials auf, lediglich im nördlichen Weideabschnitt wird aufgrund des hier besseren Ertragspotenzials ein mittlerer Funktionserfüllungsgrad erreicht, im Übergangsbereich zu den Hanglagen jedoch ein sehr geringer Wert • für die betroffenen Weinbergslagen (Abtei, Klosterberg) werden in der BFD 5 W keine bodenkundlichen Daten zur Verfügung gestellt • die BDF 50/200 weist im Umfeld des Schirbelgrabens, aufgrund des großen Maßstabes nicht genau verortbare, natur- und kulturhistorische bedeutsame Böden aus, die sich möglicherweise dem „Klosterhofgutes Machern“ zuordnen lassen; die Ausweisung bedarf einer Klärung im weiteren Verfahren, wobei in diesem im Rechtsplan als Grünfläche ausgewiesenen Bereich keine Bodenbewegungen vorgesehen sind • für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt
Schutzgut Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> • der Schirbelgraben markiert die nördliche Grenze des Plangebietes • er ist in seinem Quellabschnitt jedoch offenbar nur in Ausnahmefällen nach längeren Regenereignissen bespannt; ein erkennbares Gewässerbett ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet • die Lehm Böden im westlichen Abschnitt neigen zu Staunässe; offene Stillgewässer sind jedoch nicht ausgebildet • aufgrund der Plateaulage ist mit höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen

Kriterium	Beschreibung
Schutzgut Klima/Luft:	<ul style="list-style-type: none"> • die Plateaulage des Planungsraumes wird im LANIS als Teil eines über Wittlich hinausreichenden klimatisch bedeutsamen ökologischen Wirkraums dargestellt • die Fläche trägt zweifelsfrei zur Kaltluftentstehung bei, wobei diese dann aufgrund des sehr geringen Gefälles stagniert bzw. dem Gefälle folgend entlang des Schirbelgrabens abfließt • lediglich der östliche Abschnitt der Weidefläche (außerhalb des ausgewiesenen Wirkraumes) hat dahingehend ein dem Moseltal zuzuordnendes klimaökologisches Wirkpotenzial; Wirkraum wäre der Siedlungsbereich von Zeltingen-Rachtig, der sich jedoch am gegenüberliegenden Ufer der Mosel befindet und für den die Rachter Höhe eine wesentlich höhere klimaökologische Bedeutung haben dürfte
Schutzgut Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> • das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Landschaftsraumes Moselberge zur Traben-Trabach-Zeiler Moselschlinge, die Moselberge umfassen den Höhenzug zwischen Moseltal und Wittlicher Senke, die Traben-Trabach-Zeiler Moselschlinge, die Mosel und die untere weinbaulich genutzten Steillagen • das Plangebiet markiert insofern den Übergang zwischen zwei völlig unterschiedlichen Landschaftscharakteren • die hohe Landschaftsbildqualität entsteht durch den subjektiv erlebbaren Blick von der Hangkante in die durch historisch gewachsene Siedlungsformen und Einzelgehöfte geprägte steile Weinberglandschaft des Moseltales (Aussichtspunkt am Rand des Planbereiches); als qualitätsmindernd ist hier jedoch die das Moseltal weit überspannende Brücke der B 50 zu betrachten • das vorliegende Baukonzept sieht eine harmonische Einbindung in die Landschaft vor, insbesondere wird sich das geplante Weingut behutsam der Hangkante nähern und die Horizontlinie nicht durch Hochbauten überragen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches sind keine im Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Landkreis Bernkastel-Kues verzeichnete Denkmäler registriert; allerdings befindet sich das Klosterhofgut Machern (ehem. Zisterzienserklöster, siebenachsiger Saalbau aus dem 17. Jhd.) unmittelbar unterhalb des geplanten Weingutes • durch die landschaftseingebundene Realisierung des Vorhabens ist nach Auffassung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Projektbesprechung am 15.05.2023 mit Dr. Fritz-von Preuschen) der Umgebungsschutz hinter dem Kloster gewährleistet • über eventuelle Bodendenkmäler im Kontext der Umgebungsnutzung des Klosters liegen keine Kenntnisse vor, die in der BDF 50/200 im Umfeld des Schirbelgrabens dokumentierte Ausweisung natur- und kulturhistorisch bedeutsamer Böden ist dahingehend im weiteren Verfahren zu klären • die Planungsfläche wird im östlichen Teil weinbaulich genutzt, die Weinbergsbrachen sollen rekultiviert werden • der Plateaubereich wird als Großweide genutzt • die Waldflächen befinden sich, mit Ausnahme der als Waldflächen festgesetzten Parzelle 9/1 und Teilparzelle 5/3, im Besitz des Vorhabenträgers
Schutzgut Mensch:	<ul style="list-style-type: none"> • durch das Plangebiet führt der Moselhöhenweg, der an dieser Stelle mit dem Aussichtspunkt „Donnerkreuz“ punktet; von hier bietet sich ein eindrucksvoller Blick auf die Moselschleife zwischen Bernkastel-Kues und Ürzig • aufgrund der Lage im Außenbereich sind keine Wohngebiete betroffen, das Schutzgut Landschaftsbild wurde bereits thematisiert • gem. der Darstellungen im Geoportal Rheinland-Pfalz (Radonkarte) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem Radonpotenzial von (im Mittel) 38,6

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="715 504 1453 582">Der Moselhöhenweg tangiert den Planbereich im Nordosten (links); Blick vom Aussichtspunkt „Donnerkreuz“ auf das Kloster Machern, die Ortslage von Zeltingen-Rachtig und Wehlen (rechts)</p>
<p data-bbox="145 595 651 656"><u>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten (Schutzkriterien)</u></p>	<ul data-bbox="679 595 1453 2049" style="list-style-type: none"> • das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (LSG-7100-002, VO v. 17.05.1979); gem. §1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zwar nicht Bestandteil des LSG; es handelt sich jedoch hier zweifelsfrei um ein raumbedeutsames Vorhaben, von dem auch Auswirkungen auf den auf das Landschaftsbild abhebenden Schutzzweck ausgehen können; dem wird in der Umweltprüfung im weiteren Verfahren entsprechend Raum gegeben • für das nächstgelegene ca. 2 km NSG „Streuobstwiesen bei Wehlen“ (NSG-7100-262, RVO v. 19.10.1995) sind die auf die Gebietskulisse beschränkten Verbotstatbestände gem. § 4 nicht einschlägig • weitere Schutzgebiete bzw. -objekte nach BNatSchG (Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile) bzw. WHG/LWG (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete bzw. festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete) sind nicht betroffen • unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches beginnt das Vogelschutzgebiet „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (DE-5908-401) • die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes wird im weiteren Verfahren anhand einer FFH-Verträglichkeitsstudie untersucht werden; hierbei bleibt insbesondere zu prüfen, ob durch direkte oder indirekte Wirkungen (Störung, Nahrungsraumverlust) der Erhaltungszustand der gemeldeten Arten (Eisvogel, Grauspecht, Haselhuhn, Mittel- und Schwarzspecht, Neuntöter, Rot- und Schwarzmilan, Schwarzstorch, Uhu, Wendehals, Wespenbussard und Zippammer) durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann • in die Betrachtung ist auch das ca. 1,1 km entfernt liegende FFH-Gebiet „Mesenberg und Ackerflur bei Wittlich“ (DE-6007-301) einzubeziehen; zwar ist eine direkte Betroffenheit der Gebietsfläche und der gemeldeten FFH-Lebensräume ausgeschlossen; es bleibt jedoch zu prüfen, ob durch das Vorhaben der Erhaltungszustand der beiden gemeldeten, auch im Plangebiet potenziell möglichen Arten (Gelbbauchunke, Hirschkäfer) im Verbund mit der (Teil-)Population innerhalb des FFH-Gebietes eventuell beeinträchtigt werden kann • gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 25.09.2023) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in i.V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; unmittelbar nordöstlich des Planbereiches ist Eichen-Schlucht- bzw. Hangschuttwald auskartiert (Kennung BT-6007-1737-2010) • gem. dem Modul Artnachweise sind in den beiden den Geltungsbereich umfassenden Rasterzellen (Gitter-ID 3545534 und 3565534) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert: Mauereidechse, Mittelspecht, Eisvogel, Krickente, Spanische Flagge, Segelfalter, sowie der Haus-

Kriterium	Beschreibung
	<p>sperling und das Rote Ordensband als Arten der Vorwarnliste; der Planbereich liegt am Rand der beiden Rasterzellen, in den unmittelbar nördlich angrenzenden Zellen (Gitter-ID 3545536 und 3565536) ist darüber hinaus noch der Kiebitz registriert</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der ARTeFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6007 (Wittlich) und 6008 (Bernkastel-Kues) sind darüber hinaus neben weiteren Zug- und Rastvogelarten folgende Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet (vgl. Anhang): Weiß- und Schwarzstorch, Schwarz- und Rotmilan, Wespenbussard, Wanderfalke, Uhu, Haselhuhn, Kranich, Schwarz- und Grauspecht und Neuntöter • folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Prächtiger Dünnfarn, Bachmuschel, Steinkrebs, Apollofalter, Bachneunauge, Bitterling, Groppe, Kammolch, Kreuzkröte, Gelbbauchunke, Zaun-, Mauer- und Westliche Smaragdeidechse, Schling- und Würfelnatter, Haselmaus, Wildkatze sowie diverse Fledermausarten • innerhalb des Geltungsbereiches weist das Kompensationskataster keine Maßnahmen aus; die nördlich angrenzenden Weinbergsbrachen unterschiedlicher Maturität sind mit der Maßnahme KOM-LBM-301.5-B050-266741 belegt (Waldentwicklung) • weitere im UVP-Prüfkatalog abgefragte Gebiete mit besonderen Schutzfunktionen (Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes) sind nicht betroffen
<p>Zusammenfassende Bewertung der standörtlichen Faktoren Es liegen besondere örtlichen Gegebenheiten gemäß den in Anlage 3 Nummer 2.3 aufgeführten Schutzkriterien vor. Insbesondere erfordert das unmittelbar angrenzende Vogelschutzgebiet eine detaillierte Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes. Weiterhin sind möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Fragen der Umwelthaftung gem. § 19 BNatSchG betroffen. Daher erfolgt eine Überprüfung der 2. Stufe</p>	
<p>Merkmale des Vorhabens und mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (entspricht Stufe 2 der standortbezogenen Prüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 2 UVPG)</p>	
<p>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • gem. dem Entwurf des Rechtsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die folgenden Biotopstrukturen beansprucht bzw. überbaut (SO-Fläche): • Waldfläche: ca. 0,8 ha Eichenmischwald (eher mesophile Ausprägung in Geländekerbe) und ca. 1 ha dauerhaft freigehaltener Waldboden (ruderales, lokal vergasende Schlagflugesellschaft, teilweise mit beginnender Verbuschung) • Weidefläche: ca. 3 ha überwiegend stark beanspruchte eutraphente Weideabschnitte mit Versorgungsbereich, ca. 2 ha mit geringerem Weidedruck (partielle Ausprägung als FFH-LRT 6510 möglich), davon ca. 0,7 ha ehem. Waldboden (durch Inklusion in Weidefläche im dauerhaften Degradationsstadium) • die Zufahrt sieht eine Variante im Bereich eines bereits vorhandenen Grasweges am südlichen Rand des Geltungsbereiches vor; sie wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens auch im Hinblick auf ihre Naturverträglichkeit und unter artenschutzrechtlichen Aspekten mit der zentralen Zufahrtsvariante verglichen • die wieder in Kultur zu nehmende Rebfläche liegt seit wesentlich mehr als 10 Jahren brach, wurde jedoch in größeren Abständen regelmäßig entbuscht; aktuell stellt sich dieser Bereich als stabile ruderales, nur lokal und dann überwiegend mit Brombeere verbuschende Glatthafer-Brache dar; thermophile flächige Gebüsche ragen lediglich am nördlichen Rand in den Geltungsbereich; im Zuge des Verfahrens wird das naturschutzrechtliche Genehmigungserfordernis abgeklärt (Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • ansonsten bietet die Festsetzung des westlichen Planabschnittes als Grünfläche grundsätzlich das Potenzial für interne natur- und artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens näher spezifiziert werden • der ggfs. darüber hinausgehende Ausgleich des Eingriffes i.S.d. Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren anhand der Biotopwertbilanz gem. Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ermittelt • der im Vorgriff auf das geplante Vorhaben bereits erstellte faunistische Fachbeitrag durch das Planungsbüro ISU kommt in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Tierarten zu folgendem Schluss: „Durch (noch näher abzustimmende) Maßnahmen des Besonderen Artenschutzes (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen), können die potentiell auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte jedoch mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vermieden oder ausgeglichen werden“ und „Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten baulichen Maßnahmen zwar artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial beinhalten, eine Umsetzung der Planung jedoch möglich erscheint. Hierbei ist es jedoch erforderlich, besonders sorgfältig vorzugehen. Dabei sind im Zuge der konkreten Planungen, je nach Erschließungsvariante, mehr oder minder tiefgehende Zusatzerhebungen zu empfehlen, da nicht auszuschließen ist, dass die im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen nicht mehr aktuell sind.“ • ergänzende Untersuchungen (Avifauna, Reptilien, Fledermäuse) wurden bereits eingeleitet und werden im kommenden Frühjahr komplettiert werden • die aus 2023 bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse führen nicht zu einer anderen als der o.g. Einschätzung, jedoch aufgrund der Zusammenschau der Daten zu einer detaillierteren Betrachtung des Eichenbestands im Komplex mit der Schlagflur; hier können planerische Restriktionen a priori nicht ausgeschlossen werden
Schutzgut Boden:	<ul style="list-style-type: none"> • im gesamten Plangebiet bestehen abseits der geschotterten Wege noch die natürlichen Horizontfolgen, insgesamt sind durch das Vorhaben jedoch lediglich Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad betroffen • die baulichen Anlagen werden gem. der topografischen Verhältnisse angelegt, so dass zur Niveaueingleichung zwar Massenbewegungen erforderlich sind (wodurch gewachsene Böden überdeckt oder abgetragen werden); allerdings sind für die Errichtung der Produktions- und Repräsentationsbereiche Geländemodellierungen erforderlich, die aber im Bereich der Gebäude an der Hangkante enden bzw. in die Geländeeinkerbung integriert werden können • auch wenn dies im Bereich des durchgrünten Gebäudeensembles nicht ausgeschöpft wird, legitimiert der Bebauungsplan auf der Grundlage der GRZ (0,6 im SO) grundsätzlich eine erhebliche Neuversiegelung von rd. 4,8 ha, was eine funktionale Kompensation (gekoppelt mit externer Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung) erforderlich macht
Schutzgut Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> • bis auf den allenfalls nach längeren Regenphasen bespannten Schirbelgraben befinden sich auf der Planungsfläche keine Gewässer • die geplante Bebauung/Versiegelung bedingt einen Verlust an aktiver Versickerungsfläche und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> die geplanten Neubauten sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden, wobei das anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort versickert oder in Retentionsräumen gespeichert und genutzt werden soll; die Behandlung des Schmutzwasser ist in Ermangelung einer bestehenden Anbindung an die Kanalisation ebenfalls noch festzulegen; die konkrete Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt
Schutzgut Klima/Luft:	<ul style="list-style-type: none"> eine im LANIS als Teil eines klimatisch bedeutsamen ökologischen Wirkraums dargestellte (und grob abgegrenzte) Fläche umfasst die Plateaulage des Geltungsbereiches; für die als klimatischen Bedarfsraum zugeordnete Siedlungsagglomeration von Wittlich und das korrespondierende Leitbahnsystem entlang der Lieser kann der von der Planungsfläche ausgehende Frischluftbeitrag aufgrund des fehlenden Gefälles und der großen Entfernung von über 8 km jedoch nur marginal sein im Umkehrschluss lässt sich auch eine klimaökologische Bedeutung der Planungsfläche für die Siedlungen innerhalb des Moseltales nicht ableiten
Schutzgut Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> das mittlere Moseltal mit seiner historisch gewachsenen Weinbaulandschaft mit bewegtem Relief und hoher Landschaftsbildqualität weist naturgemäß eine hohe Sensibilität gegenüber Bauvorhaben auf dies gilt für das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lage an der weithin einsehbaren Hangkante in besonderem Maße in den vorliegenden Baukonzepten wird daher der harmonischen Einbindung in die Landschaft eine besondere Bedeutung beigemessen; die Horizontlinie überragende Hochbauten werden vermieden, so dass von einer landschaftsbildverträglichen Realisierung des Vorhabens auszugehen ist; dies wird im weiteren Verfahren anhand detaillierte Sichtachsenanalysen und/oder von Fotomontagen/-simulationen dokumentiert werden
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	<ul style="list-style-type: none"> unmittelbar unterhalb des geplanten Weingutes befindet sich das als Denkmalzone erfasste Klosterhofgut Machern durch die landschaftseingebundene Realisierung des Vorhabens ist nach Auffassung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz der Umgebungsschutz hinter dem Hofgut gewährleistet über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor, die in der BDF 50/200 im Umfeld des Schirbelgrabens dokumentierte Ausweisung natur- und kulturhistorisch bedeutsamer Böden ist dahingehend im weiteren Verfahren zu klären landesplanerische Vorränge, etwa in Bezug auf die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bestehen nicht die Planungsfläche wird im östlichen Teil Weinbaulich genutzt, die Weinbergsbrachen sollen rekultiviert werden der Plateaubereich umfasst einen Weidekomplex die Waldflächen befinden sich, mit Ausnahme der als Waldflächen festgesetzten Parzelle 9/1 und Teilparzelle 5/3, im Besitz des Vorhabenträgers eine Verträglichkeit in Bezug auf das Sachgut Boden und seine wirtschaftliche Nutzbarkeit ist daher gewährleistet
Schutzgut Mensch:	<ul style="list-style-type: none"> durch das Plangebiet führt der Moselhöhenweg, von dem durch den Hangwald ein ständig freigehaltener Grasweg zum Aussichtspunkt „Donnerkreuz“ führt die Wegführung des ausgewiesenen, überregional bedeutenden Wanderweges soll durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden, vielmehr wird das geplante Weingut mit seiner Vinothek und der Sicht auf die Mosellandschaft mit ihren Prädikatsweinlagen eine weitere wertgebende Station darstellen und den Wanderweg an dieser Stelle deutlich aufwerten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • mit dem Vorhaben sollen die bislang vereinzelt liegenden Betriebsstätten des Weingutes zusammengeführt werden, so dass am geplanten Standort mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen (Zuliefer-/Abliefer- und Besucherverkehr, Produktion, Veranstaltungen) zu rechnen ist • aufgrund der Lage im Außenbereich und der direkten Anbindung an die B 50 und weiter an die überregionale E 42 sind jedoch keine Wohngebiete betroffen
<p><u>(voraussichtlich) erforderliche Vorhabenseinschränkungen zur Vermeidung erheblicher Umweltwirkungen</u></p>	<p>Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung wertgebender Biotope:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bis auf einen ca. 0,8 ha großen Teil der tieferliegende Waldfläche am geplanten Standort der Vinothek werden alle bestehenden Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt und bleiben erhalten; insbesondere bleibt der wertgebende thermophile lichte Traubeneichenwald an der Hangkante von einer Bebauung freigehalten • gleichzeitig besteht aufgrund der Festsetzung die Möglichkeit, auf der dauerhaft freigehaltenen Fläche am nördlichen Rand entsprechende Bestände langfristig zu entwickeln • für den Bereich der beanspruchten Waldfläche ist jedoch sowohl i.S.d. Landeswaldgesetzes als auch der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein funktionaler Ausgleich erforderlich • die weiteren Baumaßnahmen (Sondergebietsfläche) betreffen in erster Linie stark beanspruchte und eutrophe Intensivweideflächen; für das weniger betretene Weidesegment am Nordrand bleibt zu prüfen (int. Anm.: Mai 2024), ob eine Ausprägung als Lebensraum n. Anh. 1 der FFH-RL (LRT 6510) gegeben ist und ob § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz einschlägig ist; ggfs. ist ein Funktionalausgleich erforderlich; eine Ausprägung in einem Erhaltungszustand, der gleichzeitig einen Schutzstatus n. § 30 BNatSchG begründet, ist nach den Ergebnissen der späten floristischen Erfassung 2023 jedoch nicht anzunehmen • der im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte westliche Teil des Geltungsbereiches hat das Potenzial einen wesentlichen Teil des durch die Bebauung entstehenden Eingriffes auszugleichen; hierbei sind die nachfolgenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen • Variantenwahl bei der Zuwegung: die Zufahrt sieht eine Variante im Bereich eines bereits vorhandenen Grasweges am südlichen Rand des Geltungsbereiches vor; sie wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens auch im Hinblick auf ihre Naturverträglichkeit und unter artenschutzrechtliche Aspekte mit der zentralen Zufahrtsvariante verglichen; dahingehend ist grundsätzlich der verträglicheren Variante der Vorzug zu geben • zudem besteht sowohl aus wasserrechtlicher als auch naturschutzrechtlicher Sicht die Verpflichtung den Uferbereich des Schirbelgrabens als Gewässer 3. Ordnung von einer Bebauung freizuhalten; auch hier sind Aufwertungsmaßnahmen möglich, u.a. die Ausgrenzung aus der Beweidungsfläche oder die Ergänzung des Gehölzsaumes durch Initialpflanzung standorttypischer Gehölze <p>Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorhabenbedingte mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren ermittelt und deren Eintreten durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. ggf. durch (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen; gem. den Untersuchungsergebnissen der ISU betrifft dies im Bereich der Waldfläche möglicherweise den Star, den Waldlaub-sänger, den Hirschkäfer und quartiernehmende Fledermäuse • im Bereich des Weidelands und den grundfeuchten Abschnitten der Obstweide sind ggf. die Zauneidechse und Tagfalterarten zu berücksichtigen; für diese Bereiche sind noch ergänzende Untersuchungen vorgesehen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • bei der Revitalisierung der Weinbergsbrachen ist der Schutz der Mauer- eidechse zu beachten, wobei sich die Versteck- und Überwinterungsstruktu- ren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S.d. § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) auf die unverfugten Stützmauern beschränken dürften und die Lebensräume auf das unmittelbare Umfeld; insofern sind Maßnahmen im Fall einer baulichen Anpassung von Wegen und Stützmauern angezeigt; sollte dies nicht der Fall sein, dann entspräche das Tötungsrisiko bei der Re- kultivierung weitestgehend dem der standardmäßigen Bewirtschaftung; aufgrund des dichten Bewuchses (Dauerstadien der Glatthaferbrachen mit aufkommender Verbuschung) scheiden die Weinbergsbrachen im gegen- wärtigen Zustand als Lebensraum aus • beide Zuwegungsvarianten zum geplanten Betrieb liegen außerhalb des Untersuchungsbereiches der ISU und erfordern daher ergänzende faunisti- sche Untersuchungen, mit denen bereits begonnen wurden und die im kom- menden Jahr im Laufe des Verfahrens abgeschlossen werden <p>Sicherung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes „Wälder zwischen Witt- lich und Cochem“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes wird im weiteren Verfahren anhand einer FFH-Verträglichkeitsstudie be- urteilt; hierbei bleibt insbesondere zu prüfen, ob durch direkte oder indirek- te Wirkungen (Störung, Nahrungsraumverlust) der Erhaltungszustand der gemeldeten Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann • das mit über 23.000 ha sehr große Gebiet umfasst die ausgedehnten Misch- wälder in der Moseleifel inkl. der warmtroffenen Steilhänge des Moseltales; der vollständig bewaldete Rothenberg nördlich der Planungsfläche bildet den südlichsten Teil des Gebietes • die Wälder sind Verbreitungsschwerpunkt der Spechtarten in Rheinland- Pfalz, insbesondere des Mittelspechtes, der in diesem Gebiet sein größtes Vorkommen im nördlichen Landesteil besitzt; die Ausdehnung und relative Ungestörtheit des Gebietes machen es für Waldvogelarten bedeutsam (aus: Steckbrief des Gebietes, https://natura2000.rlp-umwelt.de) • der Planbereich besteht im Wesentlichen aus Offenlandbereichen und damit nicht um die Zielhabitats der o.g. silvicolen Arten; eine Nutzung als Teille- bensraum ist jedoch durchaus möglich; besondere Beachtung erfordern die beanspruchten Waldflächen <p>Auf die weiteren üblichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenplanung- bzw. -beschränkung, Gehölzschutz, Boden- und Grundwasserschutz wird an dieser Stelle hingewiesen. Sie werden im weiteren Verfahren konkretisiert.</p> <p>Darüber hinaus seien weitere Maßnahmen des Naturschutzes genannt, deren Realisierbarkeit und Aufwertungspotenzial im weiteren Verfahren zu beurteilen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines trockenwarmen Traubeneichenwaldes auf der bisher dauerhaft freigehaltenen Fläche im nordwestlichen Abschnitt (im Bebau- ungsplan als Fläche für Wald festgesetzt) • sukzessiver Umbau des Douglasienbestandes am Südrand des Geltungsbereiches in standortangepassten Waldbestand (Eichen-Buchen- Mischwald) • Aufwertung der Obstweide durch Mahd und Beschränkung auf eine Nach- beweidung sowie Verringerung der Besatzdichte • Vermeidung des erneuten Einwachsens der Bestände • Ergänzungspflanzungen durch alte regionale Obstsorten • alternatives Szenario: Ganzjahresbeweidung geringer Besatzdichte mit al- ten Robustrassen als weiteres Attraktionselement inkl. Monitoring- und Pflie- gekonzept, Ausdehnung auf die nördlich angrenzenden Weidefläche in Ko- operation mit dem örtlichem Landwirt

Kriterium	Beschreibung
	<p>Zusammenfassende Beurteilung der Wirkungen des geplanten Vorhabens</p> <p>Aufgrund der standörtlichen Faktoren sind a priori vor allem Wirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Arten und das Landschaftsbild zu erwarten.</p> <p>Die zur Bebauung vorgesehene Sondergebietsfläche umfasst den überwiegend stark besetzten Teil einer großflächigen Rinderweide, daneben jedoch auch einen weniger intensiv beweideten Abschnitt, eine ca. 0,8 ha große Waldfläche (Traubeneichenmischwald mittlerer Baumholzstärke) und ca. 1 ha dauerhaft freigehaltene ehemalige Waldfläche.</p> <p>Bei den im Rechtsplan als Grünfläche und als Wald festgesetzten Flächen wird davon ausgegangen, dass sie im Sinne des Natur- und Artenschutzes entwickelt werden können. Bei Realisierung der südlichen Erschließungsvariante der privaten Zuwegung ist der vollständige Schutz der wertgebenden Obstweide und der nach § 30 BNatSchG geschützten Feuchtbrache gewährleistet.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind möglicherweise durch die Beanspruchung der Waldfläche betroffen, sie lassen sich jedoch auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (ISU und ergänzende Untersuchungen ARK) durch (noch näher abzustimmende) Maßnahmen des besonderen Artenschutzes (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ggfs. CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vermeiden oder ausgleichen.</p> <p>Gleiches gilt im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des benachbarten Vogelschutzgebietes, die im weiteren Verfahren anhand einer FFH-Verträglichkeitsstudie beurteilt wird. Es ist nicht zu erwarten, dass essentielle Lebensräume der gemeldeten silvicolen Arten durch das Vorhaben betroffen sind.</p> <p>Eine erhebliche Wirkung auf das Landschaftsbild wird durch die im Detail noch zu dokumentierende Einbindung der an der Hangkante befindlichen Vinothek in die Horizontlinie vermieden.</p>

Übereinstimmung mit raumordnerischen Belangen

Raumordnung - Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung

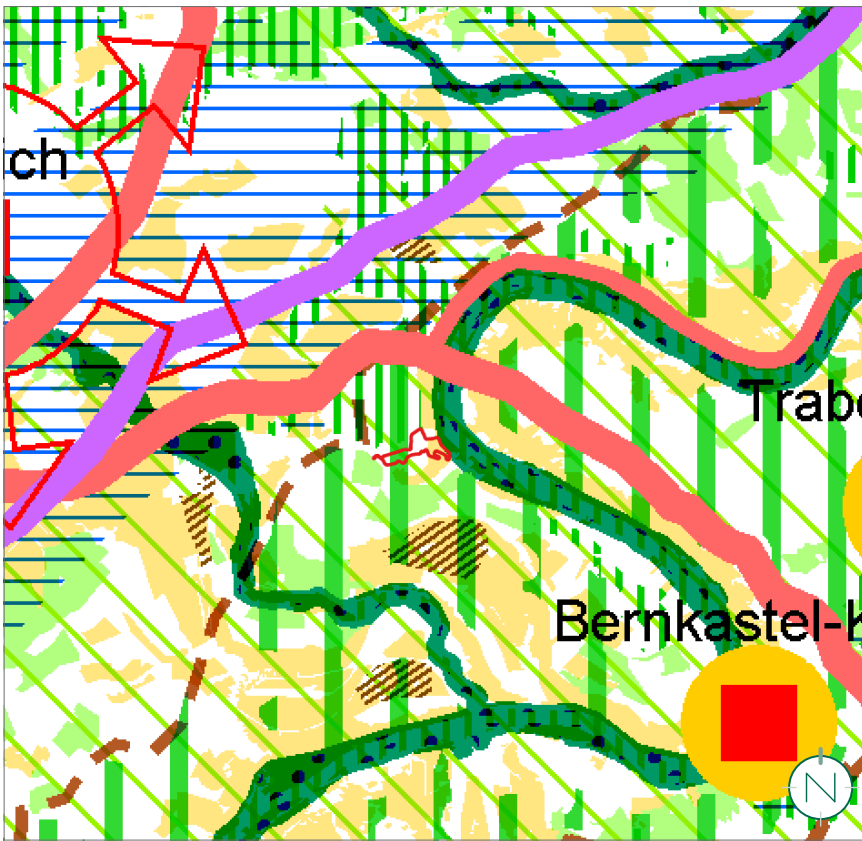
Wie bereits dargelegt, wird in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich) für das hier geplante Weingut Molitor eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung nach § 16 Raumordnungsgesetz durchgeführt.

Steht die Errichtung von raumwirksamen Nutzungen im Außenbereich konkurrierend zu anderen raumordnerisch vorrangigen Zielsetzungen (z. B. Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz), entfalten diese Festlegungen Ausschlusswirkungen gegen-

über dem geplanten Weingut. Der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat gerade auch bei Planungen im Außenbereich eine hervorgehobene Bedeutung (siehe z.B. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Um die Raumverträglichkeit umfassend zu prüfen werden im Folgenden raumordnerische Belange des Standortes, sowie raumordnerische Vorgaben in Bezug auf den Weinbau systematisch zusammengetragen.

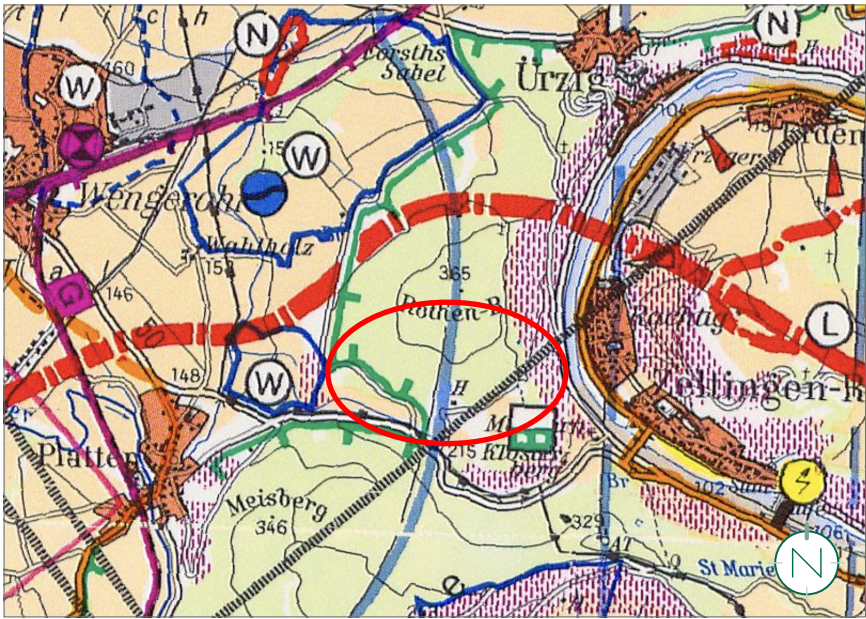
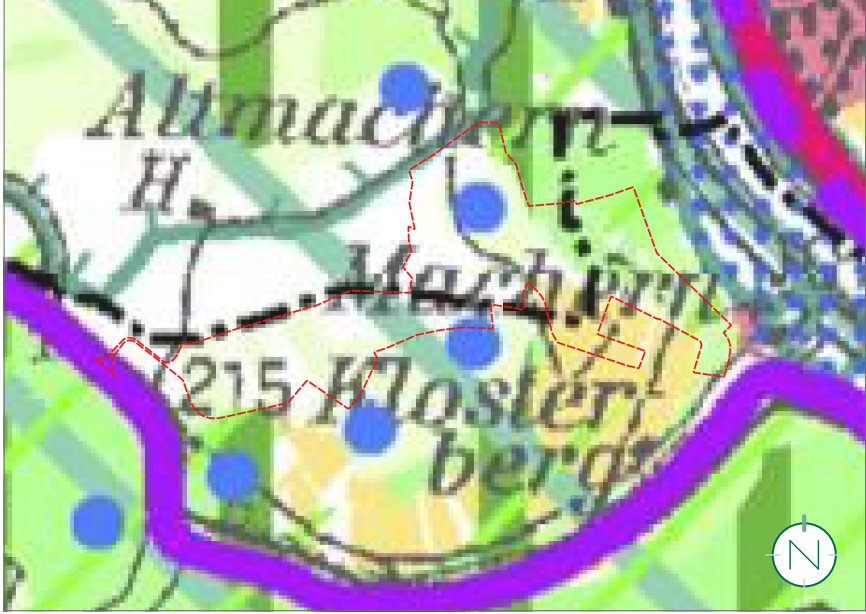
Einordnung der raumordnerischen Belange

Aussage	Bewertung
Landesentwicklungsprogramm IV inkl. 4. Teilfortschreibung LEP IV vom 17. Januar 2023	
 <p>Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (Standort markiert); Quelle: Informationssystem der Landesplanung Rheinland-Pfalz; Bearbeitung: Kernplan</p>	<p>Legende:</p> <p>Landesweit bedeutsamer Bereich für ...*</p> <ul style="list-style-type: none"> ... die Landwirtschaft ... die Forstwirtschaft ... die Rohstoffsicherung ... die Windenergie ... Erholung und Tourismus ... historische Kulturlandschaft ... den Grundwasserschutz ... den Hochwasserschutz <p>Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Biotopverbund Kernfläche / Kernzone Verbindungsfläche Gewässer Weiterbe Oberes Mittelrheintal Weiterbe Limes

Aussage	Bewertung
Ziele (Z) und Grundsätze (G)	
<p><u>Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)</u></p> <p>G 85</p> <p>Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, • zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie • zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. <p>See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.</p>	<p>Im Konzept „Weingut Molitor“ ist keine dominante bauliche Nutzung wertvoller Hänge vorgesehen, stattdessen soll der ehemalige Weinberg ‚Wehlener Abtei‘ wieder für den Weinbau aktiviert werden. Die genaue Definition von „hangnahen Höhenlagen“ im LEP IV ist unklar, und ob das Konzept darunter fällt, ist unsicher. Doch selbst wenn dies der Fall wäre, gilt G 85 nur als abwägungsrelevanter Grundsatz. Ziel des Konzepts ist, die ursprüngliche landschaftliche Funktion des Gebiets wiederherzustellen und es erneut für den Weinbau zu nutzen, was im Einklang mit dem Ziel Z 92 des LEP IV steht. Dieses Ziel betont die Erhaltung und Weiterentwicklung von historischen Kulturlandschaften. Das Ansinnen des G 85, Kulturlandschaften zu erhalten, wird durch das Konzept in Form einer zukunftsfähigen Nutzung im Einklang mit der Erhaltung ihres Erscheinungsbildes verwirklicht.</p>
<p><u>Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft Moseltal</u></p> <p>G 86</p> <p>Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.</p>	<p>Einschlägige Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauungsplanung ergriffen.</p>
<p>Z 92</p> <p>Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.</p>	<p>Das angestrebte Vorhaben entspricht in besonderem Maße dem Ziel Z 92 des LEP IV. Es soll die historische Kulturlandschaft, die durch den Weinbau oberhalb des Klosters Machern geprägt war, wiederherstellen und somit das kulturelle Erbe bewahren. Durch die geplante Verlagerung des Wirtschaftsbetriebes des Weingutes Markus Molitor wird nicht nur das kulturelle Erbe im Bereich des Klosters Machern weiterentwickelt, sondern auch die Zukunft des Weinbaus gesichert. Dieses Konzept unterstützt das Ziel Z 92 des LEP IV, indem es die Erhaltung und Weiterentwicklung des Kulturguts „Weinbau“ fördert und eine nachhaltige Entwicklung in einem von Weinbau geprägten Landschaftsbild gewährleistet. Dadurch wird die langfristige Fortführung des Weinbaus und die Nutzung des geplanten Wohn- und Betriebsbereichs für den Weinbau sichergestellt.</p>

Aussage	Bewertung
<p>G 95</p> <p>Die Kulturlandschaften sollen als Bezugsraum einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung gefördert werden. Für die Kulturlandschaften sollen neue, zukunfts-trächtige Handlungsfelder eröffnet werden, die den Menschen erlauben, zeitgemäß im Einklang mit einer Sicherung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft zu leben.</p>	<p>Das Weingut Markus Molitor plant, im Bereich des Klostergutes Machern neue Bewirtschaftungsflächen zu schaffen, um die ursprüngliche landschaftliche Eigenart an diesem landschaftsbildprägenden und erholungsrelevanten Ort wiederherzustellen. Dies ermöglicht einen wirtschaftlichen Weinbau, der harmonisch in die Kulturlandschaft eingebettet ist. Die Revitalisierung des ehemaligen Weinberggeländes oberhalb des Klosters und der Neubau eines Betriebs- und Wohngebäudes für das Weingut sind eng miteinander verknüpft. Die Gebäude sollen kulturlandschaftlich angepasst oberhalb des Weinberges errichtet werden, um eine optische und funktionale Verbindung zwischen dem traditionellen Weinbau und dem modernen Weingut zu schaffen.</p>
<p>G 96</p> <p>Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern sollen zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden.</p>	<p>Die Verlagerung des Betriebsitzes des Weinguts Markus Molitor ermöglicht die denkmalschutzrechtlich relevante Rekultivierung brachliegender Weinbauflächen oberhalb des denkmalgeschützten Klosters Machern. Diese Rückführung stärkt nachhaltig die charakteristische Weinbaustruktur des Moseltales. Die Kombination aus Klostergut, Weinbau und Weingutsgebäuden soll dabei eine harmonische, kulturlandschaftlich wertvolle Einheit bilden und Tradition weiterentwickeln.</p>
<p><u>Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft</u></p> <p>G 119</p> <p>Landwirtschaft und Weinbau sollen als wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Wertschöpfung der ländlich strukturierten Räume gesichert werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen folgende Aufgaben übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Erzeugung hochwertiger Lebensmittel, • die Produktion nachwachsender Rohstoffe, • die Erhaltung der intakten abwechslungsreichen Kulturlandschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen und • die Erzielung eines angemessenen Einkommens für landwirtschaftliche Unternehmerfamilien einschließlich einer zeitgemäßen sozialen Absicherung. 	<p>Das Weingut Markus Molitor plant eine repräsentative Wohn-, Veranstaltungs- und Betriebsstätte, um sein internationales Renommee zu stärken und den Verkauf seiner Weine durch den Anblick der wertvollen und bedeutenden Weinlagen zu optimieren.</p> <p>Die Kombination von Weinen, ihrer Herkunft und der Mosel-Landschaft stärkt die Direktvermarktung des Weinguts.</p> <p>Durch das Vorhaben wird die Weinbaulandschaft revitalisiert und es sichert die Bewirtschaftung von 120 ha Weinlagen des Weinguts in der Region, was Tourismus und Landschaftsbild zugute kommt.</p> <p>Durch das Vorhaben werden Weinbauflächen wiederhergestellt. Überdies wird eine repräsentative Betriebsstätte für ein Weingut geschaffen, was dessen Fortbestand und nachhaltiger Erneuerung dient.</p>
<p>G 123</p> <p>Für Landwirtschaft und Weinbau gilt es, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen als Basis für eine unternehmerische und marktorientierte Landwirtschaft und Weinbau zu verbessern.</p>	<p>Das geplante Vorhaben ist ein Leuchtturmprojekt und Meilenstein an der Mosel im harten internationalen Wettbewerb der Weinanbaugebiete.</p>

Aussage	Bewertung
<p><u>Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus</u></p> <p>G 133</p> <p>Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.</p>	<p>Durch die Sicherung der landwirtschaftlichen Eigenart und Kulturlandschaft in Zeltingen-Rachtig, insbesondere rund um das Kloostergut Machern, kann der Tourismus langfristig gefördert werden, wobei das Weingut Markus Molitor durch Direktvermarktung und seinen Standort oberhalb der Mosel zusätzliche touristische Impulse setzt, die die Region nachhaltig stärken.</p>
<p>Landschaftsprogramm zum LEP IV</p> <p>Nachfolgend sind überörtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Sicherung der Ziele des Naturschutzes für den Geltungsbereich und dessen Umfeld dargestellt. Diese ergeben sich aus dem Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsprogramm IV.</p>	
<p>Landschaften und Erholungsräume:</p> <p>Gemäß Themenkarte „Landschaftstypen“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV befindet sich der Untersuchungsbereich innerhalb einer waldbetonte Mosaiklandschaft und einer Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge (Grundtyp).</p> <p>Die Landschaftstypen stellen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen dar, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind. In der Themenkarte „Erholungs- und Erlebnisräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV ist für den Geltungsbereich der Erholungs- und Erlebnisraum Moseltal ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Moseltal als historische Kulturlandschaft festgelegt.</p>	<p>Die Mosaiklandschaft wird durch zahlreiche eingestreute Siedlungen charakterisiert.</p> <p>Eine Reaktivierung aufgegebenen Reblagen stärkt nachhaltig die charakteristische Weinbaustruktur des Moseltales. Die Kombination aus Kloostergut, Weinbau und Weingutsgebäuden soll dabei eine harmonische, kulturlandschaftlich wertvolle Einheit bilden und Tradition weiterentwickeln.</p>
<p>Arten und Lebensräume:</p> <p>Gemäß Themenkarte „Biotopverbund“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV sind für den Geltungsbereich und den unmittelbaren Nahbereich keine Ziele oder Maßnahmen definiert.</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>
<p>Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume:</p> <p>Gemäß der Themenkarte „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV ist in Bezug auf die klimatische Funktion des Geltungsbereich ein klimaökologischer Ausgleichsraum vorhanden. Luftaustauschbahnen dürften, unter Berücksichtigung des groben Maßstabs, nicht betroffen sein.</p>	<p>Die Plateaulage des Planungsraumes wird im LANIS als Teil eines über Wittlich hinausreichenden klimatisch bedeutsamen ökologischen Wirkraumes dargestellt.</p> <p>Die Fläche trägt zweifelsfrei zur Kaltluftentstehung bei, wobei diese dann aufgrund des sehr geringen Gefälles stagniert bzw. dem Gefälle folgend entlang des Schirbelgrabens abfließt.</p> <p>Lediglich der östliche Abschnitt der Weidefläche (außerhalb des ausgewiesenen Wirkraumes) hat dahingehend ein dem Moseltal zuzuordnendes klimaökologisches Wirkpotenzial; Wirkraum wäre der Siedlungsbereich von Zeltingen-Rachtig, der sich jedoch am gegenüberliegenden Ufer der Mosel befindet und für den die Rachter Höhe eine wesentlich höhere klimaökologische Bedeutung haben dürfte.</p>
<p>Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen) und dem Entwurf Januar 2014 (ROPneu/E)</p>	
<p>zentralörtliche Funktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundzentrum Zeltingen-Rachtig mit besonderer Funktion Wohnen (W), Freizeit und Erholung (F/E) sowie Landwirtschaft (L) • verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum Bernkastel-Kues mit besonderer Funktion Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit und Erholung (F/E) sowie Landwirtschaft (L) 	

Aussage	Bewertung
 <p>Ausschnitt ROP Trier 1985; Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Trier; Bearbeitung: Kernplan</p>	<p>Betroffene Erfordernisse der Raumordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weinbaufläche • Landschaftsschutzgebiet • Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche • Größere Einrichtungen des Ferienwohnens (Kloster Machern) • Richtfunkstrecke
 <p>Ausschnitt Entwurf ROP Trier 2014 (Anhörungsverfahren beendet); Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Trier; Bearbeitung: Kernplan</p>	<p>Betroffene Erfordernisse der Raumordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft • Regionaler Grünzug (randlich) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus • sonstige Waldflächen <p>Hinweis:</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Mosel-Ferienpark“ (1999) besteht Baurecht für das Gebiet, welches entsprechend dem Gegenstromprinzip gem. § 1 Abs. 3 ROG bei der Aufstellung des Entwurfs berücksichtigt wurde.</p>
<p>Vorrang- / Vorbehaltsgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu/E) stellt die Plangebietsfläche im Bereich der Hangkante als Regionalen Grünzug dar • Liegt laut ROPneu/E in einem <ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet für Naherholung und Tourismus • geringfügig in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft • Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion • Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund 	<p>Siehe Ausführungen zu Z 96/Z 97 (ROPneu/E)</p> <p>Siehe Ausführungen zu G 133 LEP IV Siehe Ausführungen zu G 149 (ROPneu/E) Siehe Ausführungen zu G 129 (ROPneu/E) Siehe Ausführungen zu G 104 (ROPneu/E)</p>
<p>Allgemeine Ziele und Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan 1985 stellt die Plangebietsfläche im östlichen Bereich als Weinbaufläche dar 	<p>Siehe Ausführungen zu Ziffer 3.1.2.1.6</p>

Aussage	Bewertung
<p><u>Besondere Funktion Landwirtschaft</u> Z 42</p> <p>In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.</p>	<p>Beide betroffenen Kommunen sind Schwerpunkte des Weinbaus, weshalb die Landwirtschaft ein beachtlicher Teil der lokalen Landschaft und Wirtschaftsstruktur darstellt. Die Wiederbelebung der historischen Kulturlandschaft oberhalb des Klosters Machern durch den Weinbau dient der Erhaltung des kulturellen Erbes und fördert einen nachhaltigen, kulturlandschaftsprägenden Betrieb, der das regionale Landschaftsbild und das Kulturgut „Weinbau“ langfristig stärkt und sichert.</p>
<p>G 43</p> <p>In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.</p>	<p>Die Wiederherstellung der historisch durch Weinbau geprägten Kulturlandschaft oberhalb des Klosters Machern im Zuge der Erneuerung des Weinguts Molitor zielt darauf ab, das kulturelle Erbe zu bewahren, den Weinbau zukunftsorientiert fortzuführen und so die Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft des Moselraums nachhaltig sicherzustellen.</p>
<p><u>Landwirtschaft und Weinbau</u> Ziffer 3.1.2</p> <p>Land- und Forstwirtschaft sowie Weinbau sind als Wirtschaftsbereich so zu entwickeln, daß sie Produktions-, Einkommens-, Sozial- und Erholungsfunktionen unter der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlage auch künftig erfüllen können.</p> <p>Insbesondere sollen sie</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen beitragen • die Einkommens- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum verbessern • einen Beitrag zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit <p>des Naturhaushaltes erbringen und damit die Erholungsfunktion verstärken.</p>	<p>Durch die Wiederbelebung des brachgefallenen Weinbergs soll die Kulturlandschaft des Moseltals an einer prägenden Stelle wiederhergestellt werden. Dies unterstützt das Ziel 3.1.2, den Weinbau sowohl wirtschaftlich als auch in seiner Erholungsfunktion zu stärken. Mit der Integration in das Weingut Markus Molitor wird eine langfristige Bewirtschaftung gewährleistet, wodurch sowohl das traditionelle Landschaftsbild als auch der Weinbau nachhaltig gefördert werden. Ziel 3.1.2 betont zudem die Notwendigkeit, den Weinbau durch strukturelle Verbesserungen zu unterstützen.</p>
<p>Ziffer 3.1.2.1.5</p> <p>Die landwirtschaftliche bzw. weinbauliche Erzeugungs-, Erfassungs- und Vermarktungsstruktur ist zu verbessern</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Sektor Weinbau über eine Erhöhung des genossenschaftlichen Erfassungsanteils, die Bildung von Erzeugergemeinschaften, eine stärkere Konzentration des Angebots, der Stärkung der Exportkellereien durch ein abgestimmtes Verhalten. Eine Vergrößerung der Lagerkapazitäten bei den Erzeugern ist anzustreben. 	<p>Die Planung dient der Stärkung eines Weinguts, das ca. 120 ha landschaftsprägender Rebflächen bewirtschaftet und in über 60 Länder exportiert. Im Zuge des Bauvorhabens ist eine Steigerung der Lagerkapazität vorgesehen.</p>
<p>Ziffer 3.1.2.1.6</p> <p>Sonderkulturen als Bereicherung der Landschaft sind zu erhalten und zu pflegen. Dies betrifft insbesondere den Weinbau an Mosel, Saar und Ruwer.</p>	<p>Eine Rekultivierung des vorgesehenen Weinbergs deckt sich mit diesem Ziel.</p>
<p>Ziffer 3.1.2.1.7</p> <p>Die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen von Boden, Wasser und Luft, Pflanzen- und Tierwelt ist durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung zu gewährleisten.</p> <p>Dies erfordert die</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung ökologisch wertvoller Flächen und landschaftsprägender Elemente • Verbesserung bzw. Wiederherstellung von Landschaftsbild und ökologischer Stabilität und Vielfalt durch Neuanlage von Schutzpflanzungen, Feldgehölzen und Regenerationsflächen 	<p>Durch die Wiederaufnahme des Weinbaus auf einer verbuschten Brachfläche wird das historische Kulturlandschaftsbild wiederhergestellt und durch die Investition des Weinguts Molitors in den neuen Betriebsstandort nachhaltig gesichert.</p>

Aussage	Bewertung
<p>G 139</p> <p>In der Region Trier sind Landwirtschaft und Weinbau leistungsstarke Wirtschaftszweige, die im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung dauerhaft gesichert und entwickelt werden sollen.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu G 95 LEP IV</p>
<p>G 140</p> <p>Die Rahmenbedingungen für die Existenzsicherung möglichst vieler landwirtschaftlicher / weinbaulicher Betriebe in der Region Trier sollen verbessert werden.</p>	<p>Die Wettbewerbsfähigkeit des Weinbaubetriebes Molitor soll durch die Planung gestärkt und zukunftsfähige Arbeitsplätze gesichert werden.</p>
<p>G 141</p> <p>Um die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern, sollen Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung vorhandener sowie für den Aufbau neuer Vermarktungsstrukturen ergriffen werden, vor allem soll die Förderung der Direktvermarktung landwirtschaftlicher / weinbaulicher Produkte gestärkt werden.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu G 123 LEP IV</p>
<p>G 144</p> <p>Der Weinbau soll in größtmöglichem Umfang erhalten bleiben. Deshalb sind verstärkt Maßnahmen zur Verbesserung der Produktionsbedingungen, zur Erhaltung der Kulturlandschaft und zur Förderung des Weinbaus umzusetzen, insbesondere in den weinbaulichen Kernlagen.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Ziffer 3.1.2</p>
<p>G 145</p> <p>Die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung des Steillagenweinbaus sollen zielgerichtet umgesetzt werden.</p>	<p>Da der Steilhang oberhalb von Kloster Machern wieder rekultiviert werden soll, verwirklicht das geplante Vorhaben diesen Grundsatz.</p>
<p>G 149</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Der Wiederaufnahme des Weinbaus wird im Rahmen des Projekts schon aus Attraktivitätsgründen besonderes Gewicht beigemessen.</p>
<p>Z 45</p> <p>Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkttorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu G 133 LEP IV</p>
<p>G 46</p> <p>Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.</p>	<p>Wegen der Schwerpunktsetzung in Gemeinden mit besonderer Freizeit- und Erholungsfunktion ist die geplante Selbstvermarktung essentiell, wozu repräsentative Verkostungs- und Marketingbereiche gehören. Eine angemessene Architektur, die den Blick auf die bedeutenden Weinlagen des Weinguts ermöglicht, stärkt nicht nur das Weingut selbst, sondern fördert auch die gesamte Moselregion und deren Weinbaubetriebe, insbesondere kleinere Betriebe und Genossenschaften, die von der Ausstrahlung des Weinguts profitieren.</p> <p>Siehe Ausführungen zu G 133 LEP IV</p>
<p>G 165</p> <p>In Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Tourismus gestärkt werden. Der Ausbau der gemeindlichen und regionalbedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in diesen Gemeinden erfolgen.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu G 133 LEP IV</p>

Aussage	Bewertung
<p><u>Landschaftspflege (in der Lesefassung als „ungültig“ markiert)</u> Ziffer 3.1.1.7 (Auslegung als Grundsatz)</p> <p>Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung gewerblicher Anlagen insbesondere der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Verwirklichung dieser Ziele sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen in den Bauleitplänen darzustellen. Dabei ist grundsätzlich <u>zu berücksichtigen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugebiete sind durch Gestaltung, Gliederung, durch Freiflächen und Bepflanzung in die Landschaft einzubinden • Beeinträchtigungen des Ortsbilds sind zu vermeiden • klimatisch bedeutsame Tallagen (Frischluftschneisen) sind freizuhalten • Kuppen, Hangkanten und Waldränder sind von Bebauung freizuhalten. 	<p>Eine umwelt- und naturverträgliche Vorhabenausführung ist gesetzlich ohnehin vorgeschrieben (Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung etc.).</p> <p>Die Verwendung des Wortes „berücksichtigen“ deklariert die Forderung als Grundsatz der Raumordnung, dem lediglich besonderes Gewicht in der Abwägung zukommt. Es ist nicht geboten, in jedem Fall Kuppen, Hangkanten und Waldränder von der Bebauung freizuhalten. In der Entwurfsfassung des RROP sind weinbauliche Nutzung von einem entsprechenden Bauverbot ausgenommen (siehe Z 97).</p> <p>Das Ansinnen, die Hangkante des Moseltals weitestgehend von einer Bebauung freizuhalten, wird über die Moselschutzverordnung seit längerem verfolgt. Ergebnis ist, dass dieses Ziel weitgehend verwirklicht werden konnte. Das gilt allerdings nicht uneingeschränkt. So sind insbesondere Bebauungspläne in der näheren Region zugelassen worden, die eine Bebauung bis an die Hangkante ermöglichen.</p> <p>Im Rahmen einer Abwägungs- und Ermessensentscheidung ist zudem zu beachten, dass ein Verbot der Errichtung von Bauvorhaben auf der Hanglage im RROP-Entwurf von 2014 nicht mehr vorgesehen ist (Z 97 ROPneu/E).</p>
<p><u>Regionaler Grünzug (ROPneu/E) (randlich)</u> Z 96</p> <p>In den hochverdichteten und verdichteten Räumen sowie engen Tallagen werden – außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsflächen – regionale Grünzüge festgelegt. Sie dienen als landschaftsräumlich zusammenhängende Bereiche mit besonderen ökologischen, dem Ressourcenschutz dienenden oder mit naherholungsbezogenen und siedlungsgliedernden Funktionen der langfristigen Offenhaltung der unbesiedelten Landschaft.</p>	<p>Die geplante Wiederaufnahme des Weinbaus stärkt die weinbaukulturelle Prägung der Mosellandschaft. Sie steht jedoch im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Neubau zur Zusammenführung der Betriebsstätten, sowie der Errichtung der zugehörigen Vinothek mit Blick auf die hochwertigen Steillagen des Anbaugebietes.</p>
<p>Z 97</p> <p>In dem regionalen Grünzug darf grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Damit ist der Bau von neuen raumbedeutsamen Siedlungs- u. Gewerbegebieten sowie jegliche sonstige flächenhafte Besiedlung unzulässig.</p> <p>Ausgenommen sind Vorhaben, die der weinbaulichen sowie der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und Infrastrukturmaßnahmen von überwiegendem Allgemeinwohlinteresse. Die Zulässigkeit sonstiger raumbedeutsamer Einzelvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen.</p>	<p>Von dem Bauverbot innerhalb regionaler Grünzüge ist der Weinbau explizit ausgenommen, da er dessen Funktionen stärkt. Die geplante bauliche Nutzung dient ausschließlich dazu, dem Weingut Markus Molitor einen dauerhaften Standort in Zeltingen-Rachtig / Bernkastel-Kues zu bieten und aufgegebene Rebflächen zu rekultivieren. Zudem grenzt dieser Grünzug lediglich an das Plangebiet an.</p>
<p>G 98</p> <p>Der regionale Grünzug soll so entwickelt werden, dass er dauerhaft seine Funktionen zur Erhaltung und Gestaltung einer ausgewogenen Freiraumstruktur erfüllen und zur langfristigen Sicherung und Verbesserung der Umweltqualität in den dichtbesiedelten Gebieten und den engen Tallagen beitragen kann.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird der Weinbau auf einer beachtlichen Fläche wiederaufgenommen und dadurch als Freiraum in seiner landschaftskulturellen Prägung erhalten.</p>

Aussage	Bewertung
<p><u>Arten und Lebensräume (regionaler Biotopverbund) (ROPneu/E)</u></p> <p>G 100</p> <p>In der Region Trier sollen die wildlebenden Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensgemeinschaften als natürlicher Bestandteil der menschlichen Umwelt dauerhaft gesichert werden. Durch ein System räumlich und funktional miteinander vernetzter Lebensraumkomplexe soll ein kohärenter Biotopverbund geschaffen werden, der die Sicherung und Entwicklung der Lebensgrundlagen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere gewährleistet, damit diese dauerhaft und selbstständig überleben können. Der Biotopverbund soll zur Sicherung der Biodiversität beitragen.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind möglicherweise durch die Beanspruchung der Waldfläche betroffen, sie lassen sich jedoch auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (ISU und ergänzende Untersuchungen ARK) durch (noch näher abzustimmende) Maßnahmen des besonderen Artenschutzes (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ggfs. CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vermeiden oder ausgleichen.</p> <p>Gleiches gilt im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des benachbarten Vogelschutzgebietes, die im weiteren Verfahren anhand einer FFH-Verträglichkeitsstudie beurteilt wird. Es ist nicht zu erwarten, dass essentielle Lebensräume der gemeldeten silvicolen Arten durch das Vorhaben betroffen sind.</p>
<p>G 104</p> <p>Als ergänzende Bestandteile des regionalen Biotopverbundes werden Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund festgelegt. Sie sollen entsprechend der gebietspezifischen fachlichen Ziele für den Arten- und Biotopschutz gesichert und entwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen dem Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems besonderes Gewicht beizumessen (erhöhtes Abwägungserfordernis). Eine an die naturschutzfachlichen Ziele angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege soll gefördert werden.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind möglicherweise durch die Beanspruchung der Waldfläche betroffen, sie lassen sich jedoch auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (ISU und ergänzende Untersuchungen ARK) durch (noch näher abzustimmende) Maßnahmen des besonderen Artenschutzes (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ggfs. CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vermeiden oder ausgleichen.</p> <p>Gleiches gilt im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des benachbarten Vogelschutzgebietes, die im weiteren Verfahren anhand einer FFH-Verträglichkeitsstudie beurteilt wird. Es ist nicht zu erwarten, dass essentielle Lebensräume der gemeldeten silvicolen Arten durch das Vorhaben betroffen sind.</p>
<p><u>Klima, Reinhaltung der Luft (ROPneu/E)</u></p> <p>G 126</p> <p>Die Täler von Mosel und Saar mit ihren Einzugsgebieten und Seitentälern sowie die Wittlicher Senke sind als klimaökologische Problemräume von regionaler Bedeutung einzuordnen. In diesen Gebieten sollen zur Sicherung gesunder lufthygienischer und bioklimatischer Bedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbereiche mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltlufttransport sowie • Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Frischluftleitbahnen. <p>erhalten bleiben und entwickelt werden.</p>	<p>Siehe Ausführungen zum Bereich „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV</p>

Aussage	Bewertung
<p>G 127</p> <p>Zur Sicherung der Klimafunktionen und der klimaökologisch wirksamen Freiräume soll in den klimaökologischen Problemräumen im Rahmen der Bauleitplanung und der Fachplanungen den Belangen des Klimaschutzes besondere Bedeutung beigemessen werden.</p> <p>Die baulichen Entwicklungen sollen so gelenkt und gestaltet werden, dass Verschlechterungen der lufthygienischen und bioklimatischen Bedingungen vermieden werden. Städtebauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit zur Verbesserung der Situation beitragen.</p>	<p>Siehe Ausführungen zum Bereich „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV</p>
<p>G 129</p> <p>Als Teilbereiche der klimaökologischen Problemräume sind das Trierer Tal und die Wittlicher Senke als besonders belastete Gebiete einzustufen. Die diesen Räumen zugeordneten Ausgleichsgebiete werden aus diesem Grund als Vorbehaltsgebiete besondere Klimafunktion im regionalen Raumordnungsplan festgelegt. Über die o. g. allgemeinen Grundsätze hinaus sollen hier in besonderer Weise die klimawirksamen Ausgleichsräume gesichert und entwickelt werden.</p>	<p>Siehe Ausführungen zum Bereich „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV</p>
<p>G 130</p> <p>So kommt in den Vorbehaltsgebieten mit besonderer Klimafunktion den klimawirksamen Tallagen in erster Linie die Funktion als Kaltluftammel- und Kaltluftabflussgebiet zu. Sie haben die Aufgabe in den schlecht durchlüfteten Belastungsräumen ein Mindestmaß an Kalt- und Frischluftzufuhr zu sichern. Aus diesem Grund sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • talnahe Luftaustauschbahnen und zusammenhängende Freiflächen in Siedlungsnähe als Zugbahnen für lokale und regionale Kaltluftbewegungen gesichert und entwickelt werden, • die Mündungsbereiche von Seitentälern vor Bebauung geschützt werden, • die Talsohlen nur nach vorheriger Prüfung der örtlichen Klimasituation aufgeforschet • und emittierende Nutzungen vermieden bzw. reduziert werden. 	<p>Siehe Ausführungen zum Bereich „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV</p>
<p>G 131</p> <p>Die Hangbereiche zu benachbarten Belastungsgebieten stellen in den Vorbehaltsgebieten mit besonderer Klimafunktion wichtige Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiete dar. Sie sind von hoher Bedeutung für die klimatische und lufthygienische Entlastung der Belastungsgebiete. Aus diesem Grund sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die klimarelevanten Hanglagen nicht bebaut und versiegelt werden, • die Vegetationsbedeckungen die nächtliche Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss fördern (keine Verbuschung sondern locker gehölzüberstandener Bewuchs, Vermeidung riegelartiger Baum- und Strauchvegetation an flachen Hängen etc.) • Aufforstungen in Hangzonen nur nach vorheriger Prüfung der örtlichen Klimasituation erfolgen • vor der Ansiedlung emittierender Nutzungen die lokalen Ausbreitungsbedingungen geprüft werden. 	<p>Siehe Ausführungen zum Bereich „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV</p>
<p>G 132</p> <p>Die gut durchlüfteten Kuppen und Sattellagen bilden als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete besonders bedeutende klimaökologische Ausgleichsräume in den Vorbehaltsgebieten mit besonderer Klimafunktion. Aus diesem Grund sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Vegetationsbestände in den Kuppenlagen erhalten werden, • die Randhöhen zur wirksamen Erhöhung der Kalt- und Frischluftproduktion vorrangig bewaldet sein (sofern dies mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes und der Kulturlandschaftspflege zu vereinbaren ist). 	<p>Siehe Ausführungen zum Bereich „Luftaustauschbahnen und klimatische Ausgleichsräume“ des Landschaftsprogramms zum LEP IV</p>

Zusammenfassung und Fazit

Auf Grundlage der in der Flächenprüfung angewandten und dargelegten Standortkriterien (zentrale und repräsentative Lage, Größe der Fläche, ökologische bzw. forst- und landwirtschaftliche Wertigkeit, Eigentumsverhältnisse bzw. Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Topografie, bestehende Restriktionen) fiel die Wahl für das Weingut Molitor auf die Fläche oberhalb des Klosters Machern. Der favorisierte Standort zeichnet sich durch seinen reliefreichen Blick auf die bedeutenden Weinlagen, die Möglichkeit zur „Eingrünung“ des Standortes durch die Rekultivierung aufgegebener Rebflächen und die direkte Nähe zum bisherigen Betriebsitz dem „Haus Klosterberg“ aus. Die günstige Topografie, durch die „Hochebene“ für eine Bebauung an der Hangkante bietet dabei eine hohe Standortgunst, die bereits 1999 zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines „Mosel-Ferienparks“ führte.

Das Weingut wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan als sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Weingut Molitor“ festgesetzt, analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, umgeben von privaten Grünflächen analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft, hier Weinbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) und Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB).

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Änderung durch die Darstellung einer „Sonderbaufläche Weingut“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

An anderen als dem favorisierten Standort ist ein zeitgemäßes Weingut mit internationaler Bedeutung, inklusive Produktion und Vinothek in der geplanten Größenordnung nicht in integrierter Lage zu den erforderlichen Bedingungen realisierbar.

Der vorgesehene Standort für das Weingut Molitor, mit seinen vielfältigen Nutzungen einschließlich einer Vinothek, Präsentations- und Degustationsräumen sowie Veranstaltungsbereichen, befindet sich in einer Gegend, die durch ihren Talblick auf die Mosel und das Kloster Machern charakterisiert wird. Die Lage bietet eine beeindruckende Ästhetik und eine unvergleichliche Präsentation der Weine. Die geplante Nutzung des

Standortes umfasst eine breite Palette von Funktionen, die sowohl die Produktion als auch die Präsentation und Vermarktung von Weinen unterstützen, sowie Wohnbereiche für die Betriebsinhaber und Gästezimmer für Besucher.

Die erforderliche Flächengröße für bauliche Anlagen und repräsentative Freiflächen von 8 Hektar ergibt sich aus dem Bedarf an Raum für die verschiedenen Nutzungen und die Betriebsabläufe des Weinguts. Diese Größe ermöglicht eine effiziente Organisation und Bündelung der verschiedenen Betriebsstätten und Nutzungen, um so die Qualität und Effizienz des Weinguts zu steigern.

Die Abgeschiedenheit des Standortes minimiert das Störgradpotenzial für empfindlichere Nutzungen in der Umgebung und bietet gleichzeitig eine ästhetische und repräsentative Präsentation des Weinguts und seiner Produkte. Die Planung respektiert die landschaftliche Schönheit des Moseltals und ermöglicht eine harmonische Einbindung des Weinguts in die umgebende Natur.

Die spezielle Lage und Gestaltung des Weinguts, einschließlich der Nutzung der Topografie für energieeffiziente Lösungen, unterstützt die Nachhaltigkeitsziele des Weinguts und minimiert überdies den ökologischen Fußabdruck.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind möglicherweise durch die Beanspruchung der Waldfläche betroffen, sie lassen sich jedoch auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (ISU und ergänzende Untersuchungen ARK) durch (noch näher abzustimmende) Maßnahmen des besonderen Artenschutzes (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ggfs. CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vermeiden oder ausgleichen.

Gleiches gilt im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des benachbarten Vogelschutzgebietes, die im weiteren Verfahren anhand einer FFH-Verträglichkeitsstudie beurteilt wird. Es ist nicht zu erwarten, dass essentielle Lebensräume der gemeldeten silvicolon Arten durch das Vorhaben betroffen sind.

Eine erhebliche Wirkung auf das Landschaftsbild wird durch die im Detail noch zu dokumentierende Einbindung der an der Hangkante befindlichen Vinothek in die Horizontlinie vermieden.

Schlussfolgerung:

Die Überprüfung der verschiedenen relevanten Umweltbelange hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen hervorgerufen werden. Abschließend ist festzustellen, dass die Errichtung eines zeitgemäßen Weinguts mit internationaler Bedeutung am geplanten Standort oberhalb des Klosters Machern mit den Erfordernissen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und diesen nicht entgegen steht.

Bestätigt wird dies ebenfalls durch das Gutachten von Herrn Prof. Dr. Alexander Schink, REDEKER SELLNER DAHS Rechtsanwälte - Partnerschaftsgesellschaft mbB:

„Im Ergebnis kann deshalb Folgendes festgestellt werden:

a) Der Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz steht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weingut Molitor“ nicht entgegen. Insbesondere steht der Grundsatz G 85, wonach landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen von einer Bebauung freizuhalten sind, der Zulassung der Errichtung von Veranstaltungs-, Wirtschafts- und Wohngebäuden für das Weingut Markus Molitor auf der Hangkante des Moseltals durch den angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen. Einer Abwägung dieses Grundsatzes mit anderen Zielen und Grundsätzen des LEP ergibt, dass wegen der besonderen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weingut Molitor“ der Grundsatz G 85 in der Abwägung zurückgestellt werden kann.

b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Weingut Molitor“ ist auch mit dem Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995 sowie dem Entwurf einer Neufassung – Stand Januar 2014 – vereinbar. In Nr. 3.1.1.7 enthält der Regionale Raumordnungsplan ebenfalls einen Grundsatz, wonach Hangkanten von der Bebau-

ung freizuhalten sind. Bei einer Abwägung mit den weiteren Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Trier 1985/1995 kann die nach dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weingut Molitor“ vorgesehene Bebauung an der Hangkante indessen zugelassen werden.

c) Auch § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Moselschutzverordnung steht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weingut Molitor“ nicht entgegen. Diese Regelung enthält zwar ein allgemeines Bauverbot im Geltungsbereich dieser Landschaftsschutzverordnung. Nach § 1 Abs. 2 S. 3 Moselschutzverordnung steht diese jedoch dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen mit der Folge, dass weder das Bauverbot noch die Verfahrensvorschriften für die Erteilung einer Genehmigung im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes Anwendung finden. Auch in Bezug auf § 4 Abs. 1 Nr. 1 Moselschutzverordnung ergibt die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 Nr. 7 a, 8 a, c BauGB, dass die mit der Moselschutzverordnung verfolgten landschaftsästhetischen Zielsetzungen hinter den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weingut Molitor“ verfolgten wirtschaftlichen, strukturellen, regionalpolitischen und landschaftsästhetischen Belange zurückgestellt werden können. Insbesondere kommt dabei einer möglichen Vorbildwirkung der Zulassung der Bebauung auf der Hangkante eine allenfalls geringe Bedeutung zu, denn vergleichbare Sachverhalte sind nicht erkennbar.“

(Quelle: Gutachten von Herrn Prof. Dr. Alexander Schink, REDEKER SELLSNER DAHS Rechtsanwälte - Partnerschaftsgesellschaft mbB, zur Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weingut Molitor“ mit den rechtlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie der sogenannten Moselschutzverordnung)

Weitere Detailfragen werden im Rahmen des anschließenden Planungs- und Genehmigungsverfahrens (Bauleitplanung) berücksichtigt und in die Planung eingestellt.

Fazit

Die Konzentration der Betriebsstätten des Weingutes Molitor oberhalb des Klosters Machern schafft ein Leuchtturmprojekt für den Mosel-Tourismus und die Weinwirtschaft. Es bietet sich die einmalige Gelegenheit zur Wiederaufnahme der Bewirtschaftung des historischen Weinbergs in Steillage.



Quelle: WANDEL LÖRCH GÖTZE WACH · ARCHITEKTEN · STADTPLANER; Stand: 16.08.2023

KERN
PLAN

Impressum:

Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de

Auftraggeber:

Weingut Markus Molitor · Haus Klosterberg · 54450 Berncastel-Wehlen · www.markusmolitor.com

Bildnachweis:

Kernplan GmbH · GeoBasis-DE LVerGeoRP / BGK 2022 · Planungsgemeinschaft Region Trier ·
Wandel Lorch Götze Wach · Architekten · Stadtplaner

Rechte:

Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Zustimmung der Kernplan GmbH, des Auftraggebers oder der
Verbandsgemeinde Berncastel-Kues