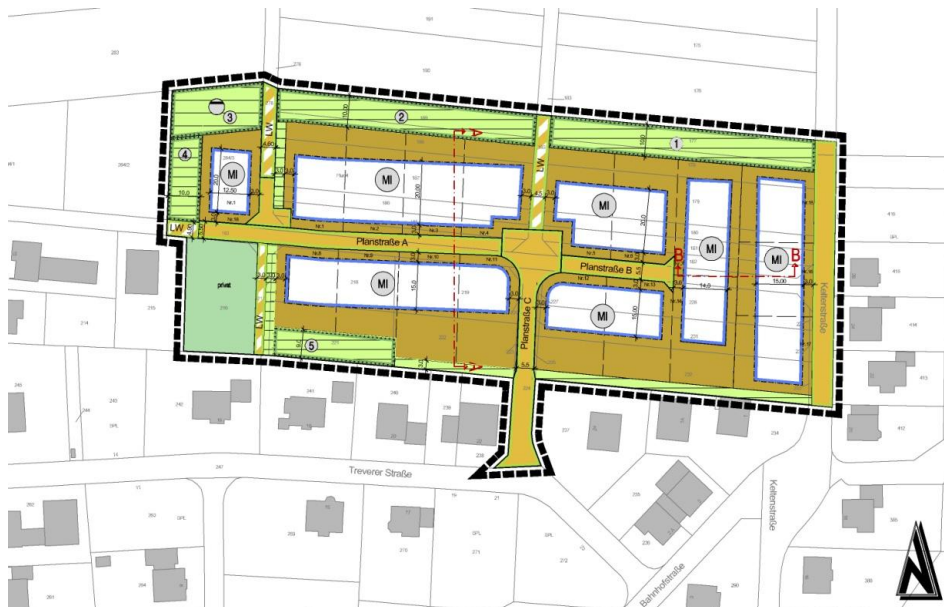




Bebauungsplan "Wiederbergauf" in der Gemeinde Detzem Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Stand: November 2011



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Detzem war, übereinstimmt.

Detzem,

den _____

Herr Albin Merten
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im November 2011

Beschlüsse/Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Beschluss zur 1. Offenlage: 26.07.2011
Satzungsbeschluss vom 29.11.2011



Begründung

GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Verfahren	10
2.1.1	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	12
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	13
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	16
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3.3	Bauweise	17
3.3.4	Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	18
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	19
3.3.9	Mindestgröße der Grundstücke	20
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	20
3.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	21
4.	Erschließung	22
5.	Auswirkungen der Planung	23
5.1	Umweltbelange	23
6.	Planverwirklichung	25
6.1	Bodenordnung	25
6.2	Ver- und Entsorgung	25
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	25
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	25
6.2.3	Wasserversorgung	25
6.2.4	Stromversorgung	26
6.2.5	Gasversorgung	26



Begründung

6.3	Vollzugsprozess	26
6.4	Kosten Finanzierung der Maßnahme	26
6.5	Zwischenbilanz	26
7.	Zusammenfassung	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Landesentwicklungsprogramm IV	7
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 und 1995	8
Abb. 3:	Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich, 2. Fortschreibung	9
Abb. 4:	Bebauungsvorschlag	13
Abb. 5:	3D-Ansicht einer möglichen Bebauung	14



Begründung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Detzem liegt am rechten Ufer der Mosel und etwa 22 km moselabwärts von Trier entfernt. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Schweich und ist überwiegend durch Weinbau geprägt.

Aufgrund der Lage führt durch Detzem nur eine unbedeutende Verkehrsanbindung nach Thörnich im Norden und nach Leiwen im Osten, sodass die Weinbaugemeinde durch Durchgangsverkehr nicht belastet ist. Trotzdem ist die Gemeinde gut an das überregionale Verkehrsnetz über die B 53 in Thörnich angebunden. Über Bekond ist die Autobahn A 1 auf kürzestem Wege zu erreichen. Im Verbandsgemeindesitz Schweich ist ebenfalls eine weitere Anbindung zur Autobahn A 1 und zur A 602 nach Trier und Luxemburg.

Die Gemeinde Detzem hat einen historischen Ortskern und verfügt über mehrere denkmalgeschützte Gebäude, was die besondere Attraktivität dieser Gemeinde, auch als Wohnstandort, ausmacht. Die Gemeinde verfügt über ca. 568 Einwohner (Stand Dezember 2009) und liegt in einer Höhe von etwa 125 mÜNN. Die Gemeinde liegt direkt an der Mosel in einem landschaftlich sehr attraktiven Bereich.

Landschaftsbild:

Die Bereiche rund um Detzem sind überwiegend durch Weinbau charakterisiert. Mehrere Winzerhöfe bewirtschaften die landwirtschaftlichen Nutzflächen rings um die Gemeinde. Detzem ist auch Fremdenverkehrsgemeinde. So befinden sich mehrere Fremdenverkehrsbetriebe (Gaststätten, Pensionen) in der Gemeinde. Die Fremdenverkehrsfunktion wird aktiv durch den Kultur- und Touristikverein in Detzem unterstützt.

In Detzem ist der Weinbau sowohl im Ort, als auch in der Landschaft um Detzem herum das prägende Element. Auf den angrenzenden Höhenlagen finden sich auch bewaldete Flächen, dem charakteristischen Landschaftsbild im Moseltal.

Lage des Plangebietes:

Das Baugebiet "Wiederbergauß" befindet sich an der nordöstlichsten Randlage der Gemeinde Detzem, auf überwiegend weinbaulich genutzten Flächen. Die Fläche ist derzeit über landwirtschaftliche Wege erschlossen, die teilweise für die Erschließung des Baugebietes genutzt werden können.



Begründung

Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,68 ha und umfasst folgende Flurstücksnummern in der Flur 4, Gemarkung "Wiederbergauß":

189, 188, 187, 186, 185, 184, 183 (teilweise, Weg), 217 (Weg), 218, 221, 219, 222, 220, 223, 224 (Weg), 225, 226, 227, 232, 231, 228, 233, 230, 229, 182, 181, 180, 179, 178, 177 und 193 (teilweise, Weg), 278 (teilweise, Weg), 216 und 284/3.

Die Fläche wird über die Trevererstraße im Süden erschlossen. Das Plangebiet grenzt zudem an die Keltenstraße an. Im Westen besteht ein landwirtschaftlicher Weg, der als Notzufahrt im Zuge der Baumaßnahmen genutzt werden könnte.

Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

Begründung

2. Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

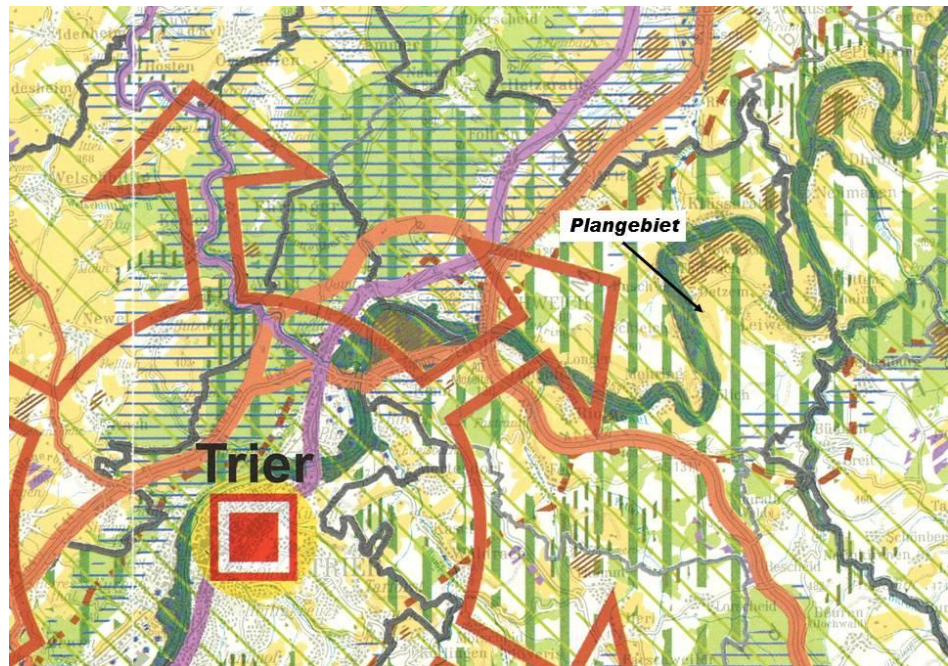


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm IV

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

Begründung

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 und 1995

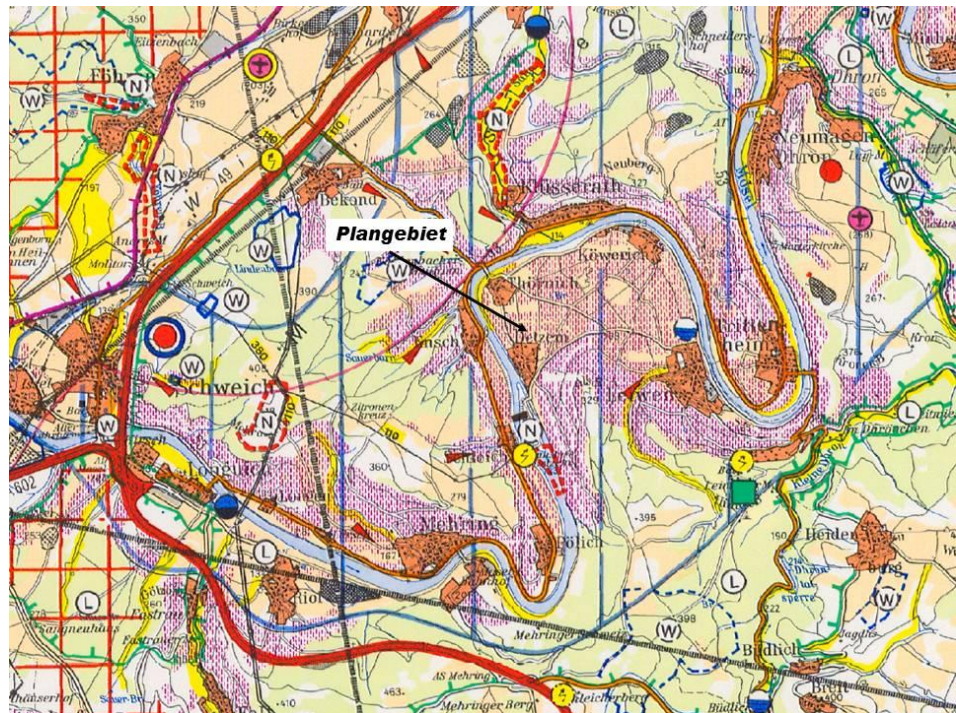


Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 und 1995

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier (1985/1995) sind für das Plangebiet lediglich die Weinbergflächen dargestellt sowie das Landschaftsschutzgebiet "Mosel von Schweich bis Koblenz" nachrichtlich übernommen worden. Restriktionen für die Planung sind somit nicht enthalten.

Derzeit wird der Regionale Raumordnungsplan Trier aufgrund des neuen Landesentwicklungsprogramms überarbeitet und fortgeschrieben. Darin sind die Flächennutzungsplandarstellungen der Ortsgemeinde Mehring zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich, 2. Fortschreibung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist die Plangebietsfläche bereits als geplantes Mischgebiet D-M2 eingetragen. Ein kleiner Bereich, der für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden muss sowie eine private Grünfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, liegen etwas außerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Baugebiet "Wiederbergauf" entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Sonstige Restriktionen sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht zu erkennen. Weiter östlich sind ein Bereich für Sport, Freizeit und Fremdenverkehr und ein Sportplatz dargestellt.

Begründung

Dieser Sportplatz ist derzeit nicht mehr aktiv genutzt, sodass hiervon keine Lärm-belastungen (Sport- und Freizeitlärm) auf das Plangebiet ausgehen können.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Überschwemmungsbereich der Mosel liegt wesentlich weiter westlich, sodass das Plangebiet durch Hochwasser nicht bedroht wird.



Abb. 3: Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich,
2. Fortschreibung

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete Natura 2000

Auf der Höhe der Gemeinde Detzem, direkt in der Mosel, befindet sich das FFH-Gebiet mit der Gebietsnummer FFH-5908-301 mit dem Namen "Mosel". Darin eingeschlossen sind das Naturschutzgebiet "Moselufer zwischen Niederfell und Dieblich", das Naturschutzgebiet "Insel Taubengrün" sowie das Naturschutzgebiet "Ediger Laach".

Durch das Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes aufgrund des großen Abstandes zu befürchten. Details werden im Umweltbericht dargestellt.



Begründung

Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz"

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

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

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

Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird die Gemeinde jedoch im Hinblick auf dieses Landschaftsschutzgebiet entsprechende gestalterische Festsetzungen treffen, damit sich auch das Neubaugebiet gut in die Landschaft des Moseltales einfügen wird.

2.1 Verfahren

2.1.1 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Frühjahr 2011 wurden die Behörden und Träger sonstiger Belange angeschrieben und darum gebeten, anhand der beigefügten Unterlagen Anregungen und Hinweise, insbesondere zu den Umweltbelangen zum Baugebiet abzugeben. Am 18.08.2011 hatte die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung die Gelegenheit sich über die Planung zu informieren und ebenfalls zu äußern.



Begründung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf den Sportplatz im Nordosten hingewiesen und eine mögliche Lärmproblematik zu überprüfen. Des Weiteren kamen Hinweise zu Verkehrszunahmen im Ortsbereich, dem FFH-Gebieten an der Mosel, zu Schutzstreifen zwischen Bebauung und weinbaulicher Nutzflächen, zur Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde unter Beachtung hinsichtlich des Landschaftsbildes. Zur Inanspruchnahme von Vorrangflächen für die Landwirtschaft wurde empfohlen, diese mit den betroffenen Winzern abzustimmen und Ersatzflächen seitens der Gemeinde zu suchen. Des Weiteren erfolgten Hinweise zu Verkehrslärm von der K 86 und zur Sicherung von möglichen Rohstoffvorranggebieten im Bezug auf externe Ausgleichsmaßnahmen.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kamen Hinweise bzw. Fragen zur Verkehrerschließung und der Abwasserentsorgung bzw. der Regenwasserbewirtschaftung.

Die Gemeinde hat alle eingegangenen Stellungnahmen beachtet und ihre Abwägung bzw. Berücksichtigung in der weiteren Planung beschlossen. Dies ist zwischenzeitlich in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Durch die gesamten Anregungen und Hinweise wurde der Bebauungsplan nach Westen geringfügig erweitert, um dort die Gelegenheit für eine weitere Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung zu erhalten, da es aus technischen Gründen nicht möglich ist, das überschüssige Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dadurch wurde auch eine weitere Baustelle im Bebauungsplan zur Sicherung der Investitionen mit ausgewiesen.

Vom 04.10.2011 bis 03.11.2011 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegt. Mit dem Schreiben vom 22.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben mit der Bitte, sich bis zum 03.11.2011 zum Entwurf zu äußern. Dabei wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Dies ist in der Abwägung vom 29.11.2011 (im Anhang zum Umweltbericht) detailliert nachzulesen.



Begründung

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einem dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Detzem
- Städtebaulich sinnvolle Abwanderung des nordwestlichen Ortsbereiches im Bereich der Keltenstraße und der Treverer Straße
- Sinnvolle bauliche Weiterentwicklung gemäß Flächennutzungsplanausweisung unter Einbeziehung bereits entstandener Bebauung weiter westlich
- Schaffung von Fremdenverkehrseinrichtungen zur sinnvollen Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes der Fremdenverkehrsgemeinde Detzem gemäß den Regionalplanerischen Zielsetzungen
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Sportanlagen, Vereinsleben etc.)

Begründung

3.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Detzem beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Mischgebietserweiterung zu realisieren und möchte deshalb einen Bebauungsplan aufstellen. Aufgrund der attraktiven Wohnlage der Gemeinde Detzem verzeichnet die Gemeinde eine hohe Nachfrage und möchte insbesondere eine Fläche für den Eigenbedarf entwickeln, um insbesondere junge Gemeindemitglieder in der Gemeinde Detzem zu halten und somit die bestehende Infrastruktur und das soziale Leben der dörflichen Gemeinde nachhaltig zu sichern und zu erhalten. Baulücken im Inneren der Gemeinde stehen aus privatem Interesse dem Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Viele unbebaute Flächen im Innenbereich der Gemeinde sind Weinbaulich genutzt und gehören zum ortstypischen Bild der Weinbaugemeinde und sollen deshalb erhalten werden und stehen somit dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Deshalb ist es derzeit nur möglich, ein Baugebiet am Ortsrand zu erschließen. Eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und Winzern ist erfolgt.

In einem Bebauungsvorschlag wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bereits ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der im Nachfolgenden abgebildet ist.



Abb. 4: Bebauungsvorschlag

Begründung



Abb. 5: 3D-Ansicht einer möglichen Bebauung

Es ist insgesamt eine zweireihige Bebauung vorgesehen, wobei eine optimale Orientierung nach Süden ermöglicht werden soll, um die Sonnenenergie zu nutzen. Das Plangebiet wird über die Trevererstraße erschlossen. Ein entsprechender landwirtschaftlicher Fahrweg ist bereits vorhanden und ist ausreichend breit, um die Zufahrt zum Baugebiet zu gewährleisten.

In der Mitte des Plangebietes verzweigen dann zwei Stichstraßen nach Osten und Westen, um den gesamten Bereich erschließen zu können. Eine mögliche Fortsetzung nach Westen ist möglich. Der dort befindliche Fahrweg wird an das Neubaugebiet angebunden, sodass dieser auch als befahrbarer Weg im Rahmen der Erschließung des Gebietes für Baustellenfahrzeuge genutzt werden kann. Eine direkte Anbindung an die Thörnicher Straße ist derzeit nicht möglich. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage entstehen, um insbesondere den Müllfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Nach Osten endet die kurze Stichstraße an zwei Baustellen. Die drei östlichsten Baustellen sind über die am Ostrand vorbeiführende Keltenstraße verkehrstechnisch angebunden, werden jedoch teilweise über das Plangebiet mit erschlossen. Das Plangebiet wird im Norden, im Süden und im Westen von einem Grünstreifen umgeben, der das anfallende Oberflächenwasser ableiten soll, um es in Mulden über die belebte Bodenzone versickern zu können. Im Nordwesten wird eine zentrale Versickerungsmulde entstehen, in der das restliche Oberflächenwasser bewirtschaftet werden kann.



Begründung

In diesen Grünflächen ist es weiterhin möglich, das Baugebiet einzugrünen und Kompensationsflächen zu realisieren, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen. Es werden jedoch weitere externe Ausgleichsflächen notwendig. Insbesondere erfolgt eine Aufwertung durch Gehölzpflanzungen entlang eines Weges im Bereich des ehemaligen Sportplatzes nordöstlich des Plangebietes. Im Umweltbericht sind die Umweltbelange ausführlich dargestellt.

Durch die verkehrliche Anbindung und Orientierung der Baustellen nach Süden, kann die Sonnenenergie genutzt werden. Damit ist die Energieversorgung der einzelnen Baustellen mit regenerativen Energien möglich. Somit wird den Anforderungen des EEG und des EEWärmeG Rechnung getragen. Des Weiteren bieten die Grundstücke ausreichend private Freiflächen, um neben der Sonnenenergie auch Erdwärme auf den Flächen nutzen bzw. Energieträger aus nachwachsenden Rohstoffen für die Energieerzeugung lagern zu können.

Die Grundstücksgrößen haben eine Spanne von 498 m² bis 710 m², sodass eine gute Auswahl unterschiedlich großer Flächen für unterschiedliche Ansprüche (Wohnen, Fremdenverkehr, Gewerbe) vorhanden ist. Insgesamt können somit auf der Plangebietsfläche 18 Baustellen realisiert werden.

Es wurde im Gemeinderat eine weitere Variante vorgestellt und im Gemeinderat diskutiert. Darin war eine Anbindung zur Keltenstraße geprüft worden. Dies ist jedoch für die Realisierung des Baugebietes nicht notwendig und wurde abschließend vom Gemeinderat verworfen. Für den hier dargestellten Bebauungsvorschlag soll nun ein Bebauungsplan erstellt werden, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Baugebietes zu schaffen.

Die Gemeinde verfügt über eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. So liegen konkrete Anfragen bei der Gemeinde für das neue Baugebiet vor. Dies resultiert aus der attraktiven Lage und Dorfstruktur der Gemeinde Detzem. Mit dem Bebauungsplan, der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten Jahre gesichert.

Im Innenbereich der Gemeinde Detzem sind derzeit keine für den Immobilienmarkt verfügbare Baugrundstücke vorhanden. Teilweise befinden sich "Baulücken" im privaten Besitz und werden aus privaten Gründen nicht zum Verkauf angeboten. Zum anderen handelt es sich bei den "Baulücken" um innerörtliche Rebflächen, die aus ortstypischen Gründen erhalten werden sollen. Diese Flächen machen den besonderen Charme der Weinbaugemeinde Detzem aus und unterstützen die Fremdenverkehrsstrukturen der Gemeinde.



Begründung

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet werden die Baugebiete als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich Mi richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Damit sind zulässig:

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

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

Die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb den § 6 Abs. 2 Nr. 8 RaumNVO bezeichneten Teil des Gebietes werden ebenfalls nicht zugelassen. Ebenfalls werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten werden deshalb ausgeschlossen, da sie dem dörflichen Charakter dieses Gemeindegebietes nicht entsprechen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Potenziale bzw. bestehende Anlagen vorhanden sind. Die Gemeinde möchte mit diesen Festsetzungen ein Mischgebiet entwickeln, das neben der Wohnnutzung auch gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen zulässt. Damit soll auch die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde unterstützt werden, um Fremdenverkehrseinrichtungen zu ermöglichen. Des Weiteren sind auch gewerbliche Anlagen im Zusammenhang mit der Funktion als Weinbaugemeinde ausdrücklich zugelassen, um diese Funktionen nachhaltig in der Gemeinde Detzem zu sichern und zu erhalten. Damit entspricht diese Ausweisung auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes, in der das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt ist.



Begründung

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Mischgebieten planungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. In den Mischgebieten sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl mit 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Bebauung, das Maß der Bebauung an die umgebende Siedlungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern angepasst. gleichzeitig werden durch die Festsetzung die gewünschten gewerblichen und Fremdenverkehrsnutzungen ermöglicht. Dabei wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, um eine möglichst gute Ausnutzung der Bebauung auf den angedachten Grundstücken zu ermöglichen.

3.3.3 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde Detzem das Baugebiet an die bestehende umgebende Bebauung anpassen. Eine übermäßige Verdichtung soll vermieden werden, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des schonenden Umganges von Grund und Boden. Gewerbliche Nutzungen sind ebenfalls möglich. Sie werden durch diese Festlegung nicht eingeschränkt.

3.3.4 Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig wird es ermöglicht, eine optimale Ausnutzung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. dies wurde auch beim städtebaulichen Konzept und bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Damit können auch die Bestimmungen des EGG sowie EEWärmeG erfüllt werden.



Begründung

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücksflächen wird nicht festgelegt. Damit möchte die Gemeinde den Bauwilligen ermöglichen, die Gebäude optimal zur Sonne auszurichten. Durch die Verkehrserschließung und die Ausrichtung der Grundstücke wird dies unterstützt. Die Gemeinde möchte dies jedoch nicht vorschreiben. Städtebaulich gibt es auch keinen Grund die Firstrichtung vorzugeben, da in den benachbarten Wohngebieten die Firstrichtungen ebenfalls frei sind.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zu I.5

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen müssen jedoch einen Mindestabstand zur Straße von 5 m einhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Damit soll den Bauwilligen ausreichend Spielraum gelassen werden, um die Grundstücke optimal nutzen zu können und die Errichtung von Nebenanlagen sinnvoll umsetzen zu können. Dabei wird jedoch auf das Nachbarrechtsgesetz hingewiesen, in dem entsprechende Abstände auch bei Nebenanlagen zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Damit wird auch ein ausreichender Schutz der Nachbarn untereinander gewährleistet.



Begründung

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Zu den normalen Erschließungsstraßen werden auch landwirtschaftliche Wege mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese dienen sowohl der fußläufigen Erschließung als auch der Andienung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Anknüpfung an das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz. Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind so angelegt, dass der Begegnungsverkehr LKW/PKW möglich ist. In dem Knoten, wo mehrere Straßen aufeinander treffen, wurde ein platzförmiger Charakter geschaffen, um hier gestalterisch einen Kommunikationsraum schaffen zu können. Der Verkehrsbereich soll nicht nur der Abwicklung der Verkehrsströme dienen, sondern soll auch als Kommunikationsraum durch die Anwohner genutzt werden, was sich positiv auf die Sozialstruktur der Gemeinde und Integration von Neubürgern auswirken wird. Am Ende der Straße im Osten wird eine Wendeanlage realisiert, um ein Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen, da ein Durchfahren über landwirtschaftlichen Wegen nicht möglich ist.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7

Für die Mischgebiete wird die Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Es dürfen jedoch zusätzlich Wohnungen für den Fremdenverkehr errichtet werden. Damit möchte zum einen die Gemeinde eine übermäßige Verdichtung im Baugebiet vermeiden. Dies wirkt sich auch positiv auf den ruhenden Verkehr aus, da jede Wohnung zusätzliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr erfordert. Die Gemeinde möchte jedoch, um der Funktion der Fremdenverkehrsgemeinde gerecht zu werden, Wohnungen für den Fremdenverkehr ermöglichen, die in der Regel nicht dauerhaft bewohnt sind und somit zu keiner Mehrbelastung der angrenzenden Gebiete führen wird.



Begründung

3.3.9 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.8

Für die Mischgebiete wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde einer weiteren Verdichtung entgegenwirken und den Charakter der umgebenden Wohnbebauung auch im Plangebiet fortsetzen. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass Grundstücke nochmals geteilt werden können und somit zu einer weiteren Verdichtung und einer Verkehrszunahme in den angrenzenden Gebieten dienen wird. Insgesamt können gemäß den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Plangebiet 18 Baustellen entstehen, die gemäß ihrer Zuschnitte den angrenzenden Baugebieten entsprechen.

3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Zu II.

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachmaterialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf-/Firsthöhen, maximale Höhe der baulichen Anlagen, Dachaufbauten, Materialien sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen, Antennen und Werbeanlagen, Einfriedungen dienen dazu, die ortstypische Bebauung entsprechend der Baustruktur auch im Neubaugebiet fortzusetzen. Damit werden auch die Anforderungen an die Ziele des Landschaftsschutzgebietes Mosel sowie die Ansprüche der Gemeinde Detzem als Fremdenverkehrsort berücksichtigt. Bei den Höhenfestsetzungen wird auf die vorhandene Topografie eingegangen und erreicht, dass sich die Gebäude an die bestehende umgebende Bebauung im Wesentlichen anpasst und keine höheren baulichen Anlagen entstehen können. Dabei sind auch die erforderlichen Dämmmaßnahmen bei den Gebäuden, vor allem im Dachbereich, berücksichtigt, die inzwischen höhere Gebäude erfordern, um die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Energieeinsparung und Klimaschutz erfüllen zu können. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen (zwei Stellplätze pro Wohneinheit) dienen dazu, ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den Grundstücken zu erreichen, um den ruhenden Verkehr von den Straßenverkehrsflächen freihalten zu können. Damit wird ausreichend Parkraum auch für Besucher geschaffen. Insgesamt wird somit ein Zuparken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vermieden, was wiederum eine gestalterische Aufwertung und den Aufenthaltsscharakter der Verkehrsflächen unterstreicht.



Begründung

3.3.11 Landespflegerische Festsetzungen

zu III.

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Damit sind auch auf den privaten Grünflächen Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden. Diese entsprechen einer üblichen Gestaltung von Freiflächen in Neubaugebieten und weisen keine übermäßigen Eingriffe in die private Gestaltung der Freiflächen auf. Lediglich die Baustellen, die sich an der Nordseite zu den angrenzenden Weinbaulich genutzten Flächen befinden, sollten ihre Eingrünungsmaßnahmen weitestgehend zu den angrenzenden Weinbauflächen vornehmen, um durch die Eingrünung ausreichend Immissionsschutz vor abtriftenden Spritzmitteln zu verhindern. Dies wird des Weiteren durch die öffentlichen 10 m breiten Grünflächen unterstützt, die ebenfalls eingegrünt werden sollen, um ein Abtriften von Spritzmitteln zu verhindern. Um die ortstypische natürliche potenzielle Vegetation bei der Begrünung zu unterstützen, wurden entsprechende Pflanzen in der Pflanzliste aufgeführt, die für die privaten Eingrünungsmaßnahmen genutzt werden sollten. Durch die Regelung maximal 50 % der Pflanzen aus dieser Pflanzliste zu entnehmen, werden den Bauwilligen ausreichend Möglichkeiten der Freiflächengestaltung an die Hand gegeben. Die Festlegungen zu den Befestigungsflächen dienen dazu, so wenig wie möglich Boden zu versiegeln, um das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu halten und zur Versickerung zu bringen, um möglichst wenig Oberflächenwasser abzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser kann in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden. Damit werden wertvolle Trinkwasserressourcen geschont und das Oberflächenwasser vor Ort zurückgehalten. Da die privaten Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, den kompletten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wurden weitere Maßnahmen im öffentlichen Bereich innerhalb des Baugebietes aber auch außerhalb des Baugebietes im Bereich des ehemaligen Sportplatzes festgesetzt. Damit werden die gesamten Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend kompensiert.



Begründung

4. Erschließung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist die verkehrliche Erschließung über die angrenzende Trevererstraße gesichert. Es können Straßenbreiten von bis zu 5,50 m realisiert werden, wobei die Straßenflächen als Mischflächen ausgeführt werden sollen, um den dörflichen Charakter des Baugebietes zu betonen. Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Anbindung erfolgt direkt an die Trevererstraße über einen bereits angelegten landwirtschaftlichen Weg, der entsprechend ausgebaut, zukünftig die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ermöglichen soll.

Im Knotenpunkt aller Straßenabschnitte besteht zudem die Möglichkeit der Ausgestaltung eines kleinen Quartierplatzes, der zu einer weiteren qualitativen Verbesserung der Gestaltungsqualität beitragen wird.

Nach Westen, im Anschluss an den westlichen Teil, wird an den bestehenden Feldweg angeschlossen, der als Notfahrweg im Zuge der Baumaßnahme genutzt werden könnte. Dort wird eine Wendemöglichkeit angelegt, um insbesondere Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen.

Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die Trevererstraße. Hier sind entsprechend ausreichende Kapazitäten vorhanden, das Baugebiet zu erschließen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll rückwärtig in die randlichen Grünstreifen abgeleitet werden, wo es über ein System aus Versickerungsmulden gesammelt wird und versickern kann. Das Oberflächenwasser wird im Baugebiet belassen, um es dort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Ein Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen ist nicht notwendig. Das anfallende Oberflächenwasser kann oberflächennah hinter den Grundstücken in die Grünflächen abgeleitet werden.



Begründung

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit intensiv Weinbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen, die für die Erschließung lediglich ausgebaut werden müssen, sind überwiegend asphaltiert und weisen deshalb bereits eine hohe Verdichtung auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich erhaltenswerten Strukturen, sodass die Realisierung des Baugebietes aus landespflegerischer Sicht unproblematisch ist.

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits ausreichend öffentliche Grünflächen in den Randbereichen berücksichtigt, die eine intensive Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes ermöglichen. Das FFH-Gebiet im Bereich der Mosel wird durch das Plangebiet nicht tangiert. Der Abstand ist groß genug, um Auswirkungen zu vermeiden.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet sind überwiegend gestalterische Belange zu beachten. Dies wird durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, um das neue Baugebiet in die Weinbau- und Fremdenverkehrsgemeinde Detzem zu integrieren.

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in einem Gutachten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie im Umweltbericht detailliert ermittelt, Kompensationsmaßnahmen entwickelt und entsprechend dem Bebauungsplan festgesetzt. Externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes.

Lärm:

Durch das Plangebiet wird neuer Verkehr in den angrenzenden Baugebieten entstehen. Im Plangebiet sollen ca. 18 Baustellen entstehen, durch die Verkehr entsteht. Zum einen durch die Anwohner selbst, zum anderen durch gewerblichen Verkehr (Anlieferungen, Post, Paketdienste, Lieferanten, ...).



Begründung

In einer Berechnung in Anlehnung an ein Berechnungsverfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durch Verkehrsbelastung ermittelt. Dabei wird bei 18 Baustellen mit bis zu 34 Wohneinheiten gerechnet, was bei 3,3 Einwohnern pro Wohneinheit ca. 112 Einwohner bedeutet. Danach ergeben sich insgesamt durch das Neubaugebiet 153 Kfz-Fahrten pro Tag. Dies sind durchschnittlich acht Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Da es morgens und abends zu den Zeiten des Berufsverkehrs zu Spitzenstunden kommt, wurden diese ebenfalls ermittelt. Danach ergeben sich durch das Neubaugebiet jeweils an einer Stunde am Morgen und einer Stunde am Abend bis zu 16 Kfz-Fahrten pro Spitzenstunde. Die angrenzenden Wohngebiete durch die der Verkehr fließen wird, werden somit nur unwesentlich zusätzlich belastet.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Sportgelände der Gemeinde Detzem. Dieser Sportplatz wird schon seit Jahren nicht mehr genutzt, sodass hier von keinen Sportlärmemissionen auszugehen ist. Sollte diese Anlage wieder aktiviert werden, wird die Gemeinde mögliche schädliche Auswirkungen untersuchen lassen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Lärmschutz durchführen.

Im Westen, an der Mosel, befindet sich die K 86, die als mögliche Verkehrslärmquelle erwähnt wurde. Die Kreisstraße K 86 verfügt derzeit über eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 720 Kfz/24 h (hochgerechnet vom aktuellen DTV-Wert der Verkehrszählung 2005). Bei einer Annahme einer Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h, ergibt sich somit aufgrund des Abstandes von 270 m zur Kreisstraße gemäß einem vereinfachten Berechnungsverfahren nach RLS 90 ein Immissionspegel von 42,3 dB(A) und 31,9 dB(A). Somit sind keine Beeinträchtigungen des Baugebietes durch Verkehrslärm zu befürchten.

Auswirkungen auf die Sozialstruktur:

Die Gemeinde Detzem möchte das Baugebiet überwiegend zur Befriedigung des Eigenbedarfes nutzen, sodass hier überwiegend Bauwillige aus der Gemeinde kommen werden, welche die Dorfstruktur kennen und sich somit nicht mehr in die Dorfgemeinschaft einfügen müssen. Eventuelle neue Zuzüge sind hinsichtlich der Integration in die Dorfgemeinschaft oft unproblematisch, da es sich hierbei oft um junge Familien mit kleinen Kindern handelt, die sich in das Gemeinschaftsleben der Gemeinde gut integrieren. Die Gemeinde Detzem wird die Bauflächen selbst vermarkten und hat somit direkten Einfluss auf die zukünftige Einwohnerstruktur.



Begründung

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Detzem möchte das gesamte Plangebiet durch einen Erschließungsträger realisieren lassen. Das Katasteramt Trier wird ein Umlegungsverfahren durchführen. Alle Grundstückseigentümer sind bereit, ihr Grundstück zu veräußern und werden anteilmäßig Neubauflächen nach Abzug aller Erschließungsflächen zurückerhalten. Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden auf die Nettobauflächen umgelegt, sodass für die Gemeinde Detzem keine Kosten durch die Realisierung des Baugebietes anfallen werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser soll auch zunächst auf den privaten Flächen gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes primär auf den privaten Grünflächen in Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Dabei kann Oberflächenwasser auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das überflüssige Oberflächenwasser wird in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen abgeleitet, wo es über Muldensysteme zu einer zentralen Versickerungsmulde im Nordwesten verbracht wird, wo es endgültig versickern bzw. verdunsten kann. Ein Anschluss an die Mischwasserleitung in der Treverer Straße ist nicht möglich und nicht notwendig.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und in einen bestehenden Schmutzwasserkanal weiter westlich eingeleitet. Die gemeindliche Kläranlage kann das anfallende Schmutzwasser entsorgen.

6.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet "Wiederbergauß" kann an die öffentliche Wasserversorgung über die Treverer Straße angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist somit gesichert.



Begründung

6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls gesichert.

6.2.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist nicht möglich.

6.3 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Baugebietes "Wiederbergauf" wird in einem Stück erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsorientierte Ausweisung von Neubauflächen für Detzem dar, die für die nächsten Jahre ausreichen werden, um den Eigenbedarf zu befriedigen. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger.

6.4 Kosten Finanzierung der Maßnahme

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

6.5 Zwischenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	1,681	100
Nettobaufläche	1,086	64,6
Verkehrsflächen	0,193	11,5
Öffentliche Grünfläche	0,324	19,3
Private Grünfläche	0,078	4,6



Begründung

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Detzem möchte am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde, das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet "D-M2" realisieren, um der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum begegnen zu können. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Detzem an der Mosel und der vorhandenen Strukturen ist eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, nach dem Motto "Wohnen, wo andere Urlaub machen". Insbesondere soll das Baugebiet dazu dienen, den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken und jungen Familien aus der Gemeinde notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um diese jungen Familien in der Gemeinde zu halten.

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

Die meisten betroffenen Eigentümer haben zwischenzeitlich Bereitschaft erklärt, sich am Baugebiet zu beteiligen, sodass die Umsetzung des Baugebietes im Laufe des Jahres 2012 geplant ist.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine mögliche Bebauung. Diese orientiert sich an der Südausrichtung, um die Sonnenenergie optimal für den Energiebedarf der geplanten Gebäude nutzen zu können. Des Weiteren bleibt ausreichend Spielraum auf den privaten Freiflächen, um dort weitere regenerative Energien (Wärmepumpen, Pelletöfen ...) nutzen zu können.



Begründung

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im November 2011

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