

Bebauungsplan "Vorderer Flur II"

in der Gemeinde Klüsserath
Kreis Trier-Saarburg

Begründung



März 2017





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Klüsserath war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Klüsserath
Kirchstraße 3
54340 Klüsserath

Klüsserath,

den 22.03.2017



Herr Günter Herres
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2017



(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 13.07.2015
Annahme Entwurfsfassung: 21.09.2016
Satzungsbeschluss: 22.03.2017



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm/LEP IV (2008)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (Entwurf 2014)	8
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich	9
2.4	FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiete (NATURA 2000), Landschaftsschutzgebiete, Naturparks	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	12
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	12
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3.3	Bauweise	16
3.3.4	Überbaubarte und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	17
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	17
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
3.3.8	Mindestgröße der Grundstücke	17
3.3.9	Anzahl der Wohnungen	18
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	19
4.	Erschließung	20
4.1	Verkehrliche Erschließung	20
4.2	Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Internetversorgung	20
5.	Auswirkungen der Planung	21
5.1	Umweltbelange	21
5.2	Verkehrs- und Gewerbelärm	21
5.3	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	22
5.4	Hochwasser	22
5.5	Sozialstruktur	22
5.6	Radon	22
5.7	Regenwasserbewirtschaftung	23
5.8	Erdbautechnische Hinweise	23
6.	Zusammenfassung	24



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	8
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier	9
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich, 12. Änderung	10
Abbildung 4	Schutzgebiete	11
Abbildung 5	Städtebauliches Konzept	14

Anhänge

Anhang 1	Wohnbedarfsnachweis/Baulückenanalyse
Anhang 2	Verkehrsaufkommen

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Klüsserath hat bereits 1973 begonnen, im Bereich "Vorderer Flur" ein Neubaugebiet zu entwickeln. Aufgrund der Lage der Gemeinde Klüsserath an der Mosel im Mündungsbereich der Salm hat die Gemeinde Klüsserath nur wenige Möglichkeiten, aufgrund der Hochwassergefahr, Neubaugebiete zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde nordwestlich im Teilbereich der Salm auf einer Anhöhe ein Neubaugebiet entwickelt, das zwischenzeitlich komplett bebaut ist. Dabei handelt es sich um ein Mischgebiet, einige Gewerbebetriebe haben sich dort angesiedelt. 2001 hat der Gemeinderat dann beschlossen, das Baugebiet nach Osten zu erweitern und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Teilgebiet Vorderer Flur - Erweiterung" beschlossen, um weitere Wohnbauflächen zu realisieren. Der Bebauungsplan wurde 2003 als Satzung beschlossen, wurde jedoch aus Kostengründen bis heute nicht realisiert. Da die Gemeinde inzwischen über keine einzigen Baustellen mehr verfügt, um auch den Eigenbedarf nach Wohnbauflächen befriedigen zu können, möchte die Gemeinde nun das Baugebiet nochmals neu angehen. Aus diesem Grund wurde die igr AG 2014 beauftragt, für das Plangebiet eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, in der sowohl die erschließungstechnischen als auch vermarktungstechnischen Aspekte beleuchtet wurden. Es wurden auch neue städtebauliche Varianten entwickelt, die die mögliche Erschließung des Plangebietes aufzeigen sollten. Auch die verkehrliche Anbindung und die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wurden darin aufgezeigt und die hierfür anfallenden kompletten Erschließungskosten ermittelt und die Wirtschaftlichkeit der Vermarktung dieses Gebietes nachgewiesen. Aufgrund dieser Machbarkeitsstudie hat der Gemeinderat der Gemeinde Klüsserath nun beschlossen, das Baugebiet zu realisieren, allerdings auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes, welches eine Ringerschließung in der Plangebietsfläche vorsieht. Damit sind kleinere Grundstücke möglich, für die eine höhere Nachfrage besteht. Zudem möchte die Gemeinde im Süden des Plangebietes den Geltungsbereich um weitere Parzellen ergänzen. Im Anschluss an eine bereits bestehende Bebauung westlich soll in diesem Bereich die Errichtung einer kleinen Ferienanlage ermöglicht werden, um das Übernachtungsangebot in der Fremdenverkehrsgemeinde Klüsserath zu verbessern und zu erweitern.

Da das neue Konzept nicht dem alten Bebauungsplan entspricht, soll nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Neubaugebiet entsprechend dem neuen städtebaulichen Entwurf zu schaffen. Der Gemeinderat hat deshalb 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Dieser Bebauungsplan wird dann den alten Bebauungsplan überlagern.

Das Baugebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde und setzt, wie bereits erläutert, das Baugebiet "Vorderer Flur" in östliche Richtung fort. Des Weiteren wird ein südlicher Bereich ergänzt. Das Plangebiet wird komplett über die Straße "Zur Bruderschaft" und angrenzende landwirtschaftliche Wege erschlossen, die an die Kreisstraße K 41 anschließt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke in folgenden Fluren:

Flur Nr. 1: 82, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 (Weg), 95, 96, 97, 98, 99/1, 99/2, 99/3, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 sowie 144.

Flur Nr. 9: 29/3 (Weg, teilweise), 22, 23, 24, 25 sowie 26/1 (Weg, teilweise), 153/1 (Weg, teilweise), 28/1, 28/2, 28/3, 28/4.



Die externen Ausgleichsflächen befinden sich ebenfalls in der Gemarkung Klüsserath, "Am Kapellchen" in der Flur 3 auf den Flurstücken 278, 279 und 280 sowie "Auf Enschel" in der Flur 25 auf den Flurstücken 118, 119, 120, 121 und 122.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,94 ha ohne die externen Ausgleichsflächen.



2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm/LEP IV (2008)

Gemäß der Gesamtkarte des LEP IV liegt Klüsserath in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Wohnen und Tourismus sowie Freiraumschutz und grenzt an Bereiche mit "landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft" darstellen.

Restriktionen oder Konflikte zu den Zielen des LEP IV für das geplante Baugebiet sind nicht zu erkennen.

Zudem hat die Gemeinde Klüsserath, wie auch viele andere Gemeinden in Rheinland-Pfalz, das Gebot der Innenentwicklung zu befolgen, um somit den Außenbereich zu schonen und zunächst im Innenbereich Innenpotenziale und Baulücken für die Nachfrage des Wohnbaulandbedarfes zu befriedigen.

Die Gemeinde Klüsserath verfügt derzeit über keine vermarktbaren Baugrundstücke und kann somit auch für die Eigenentwicklung keine Bauflächen Bauwilligen zur Verfügung stellen. Auch Leerstand von Gebäuden ist kaum vorhanden und wird in der Regel schnell wieder bewohnt. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde das Plangebiet realisieren, um auch zukünftig für die Eigenentwicklung Bauland anbieten zu können.

Zudem ist aufgrund des landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus auch die Funktion für den Tourismus auszubauen, sodass im Plangebiet ein Hotel ermöglicht werden soll, um den Tourismus weiter auszubauen.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich wurden zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan, der nun durch einen neuen Bebauungsplan überlagert werden soll, keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Das Baugebiet ist bei der Schwellenwertberechnung bereits berücksichtigt.

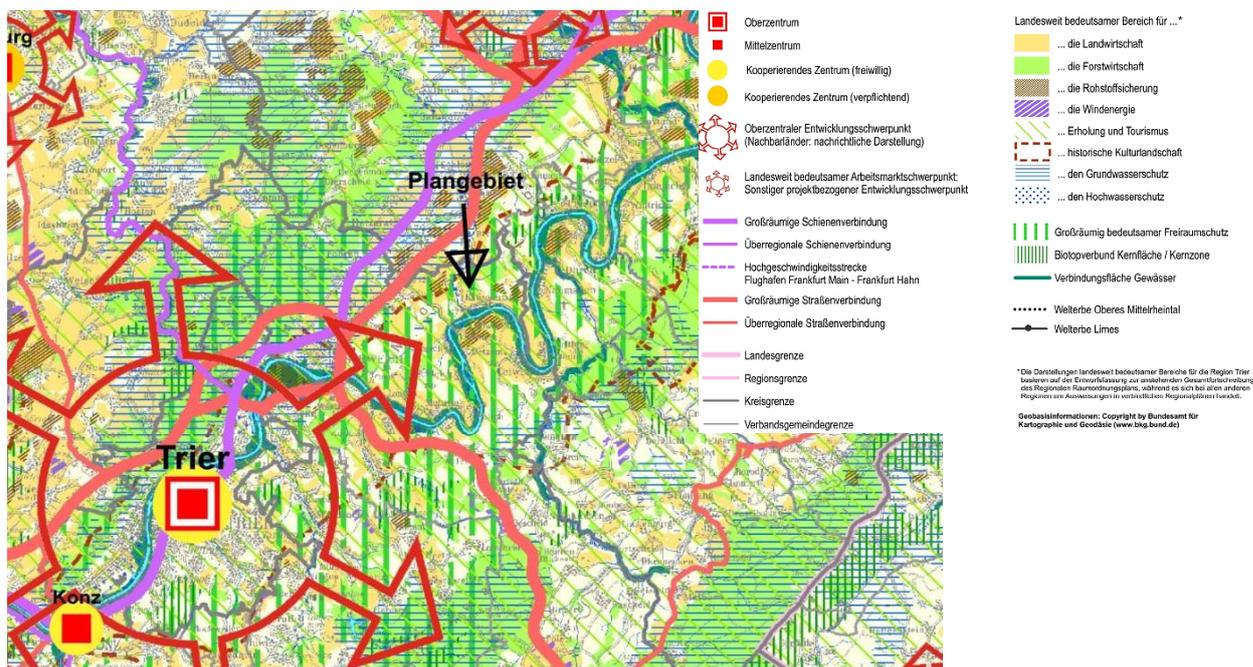


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (Entwurf 2014)

Im aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier, dessen Aufstellung am 10.12.2013 beschlossen wurde, sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf die Planung auswirken könnten.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes liegt die Gemeinde Klüsserath innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. Angrenzend ist ein regionaler Grünzug dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als "sonstige Fläche" dargestellt, sodass auch im Regionalen Raumordnungsplan keine Ziele definiert sind, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Die Fläche selbst weist diese Zielsetzung jedoch nicht aus. Des Weiteren sind im umgrenzenden Bereich noch die Überschwemmungsbereiche sowohl der Mosel als auch der Salm dargestellt. Auch hiervon ist das Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet ist bei der Schwellenwertberechnung bereits berücksichtigt.

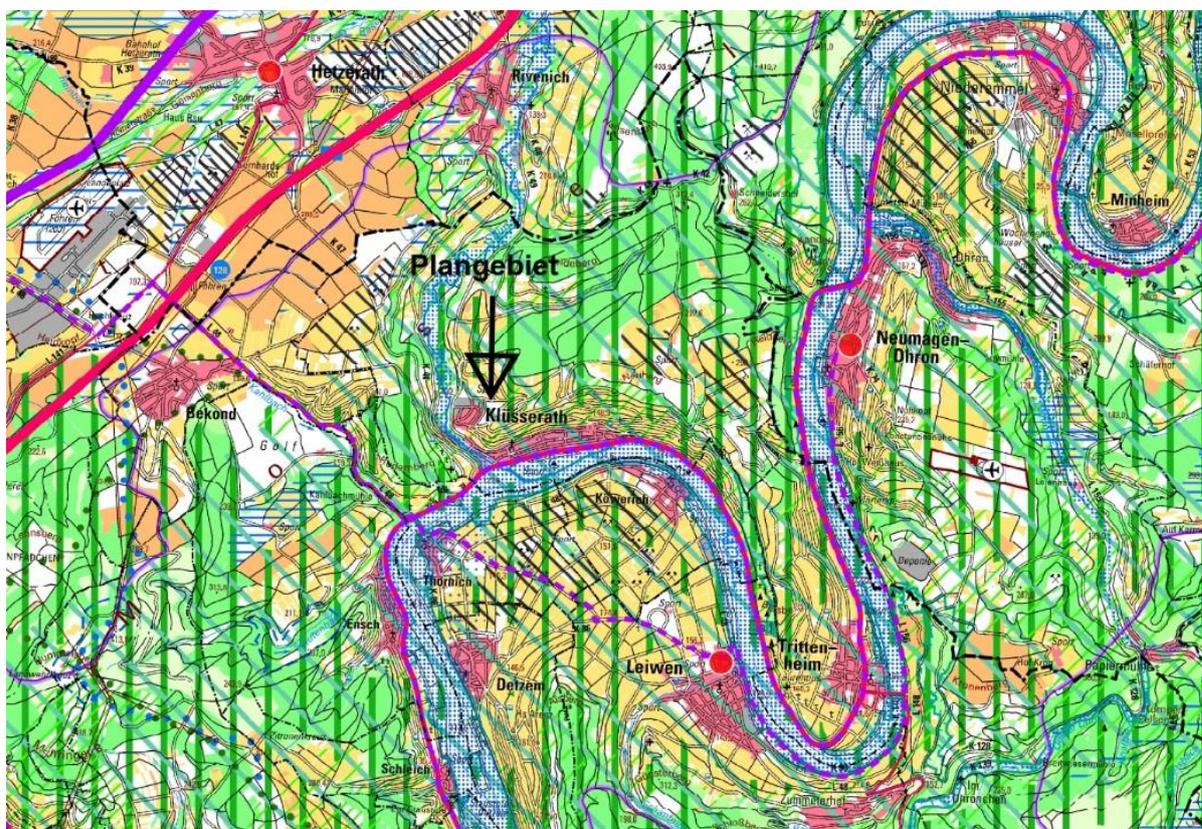


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist das Plangebiet bereits als geplantes Mischgebiet inklusive der südlichen Ergänzung dargestellt. Das Gebiet hat im Flächennutzungsplan die Bezeichnung Teil Klü-M1. Im Norden angrenzend befinden sich außerhalb des Plangebietes noch die Darstellung des Gewässers sowie eine Ausgleichsfläche. Angrenzend sind im Flächennutzungsplan Weinbergflächen dargestellt. Im Süden verläuft noch eine 20 kV-Leitung.

Für die Ausgleichsflächen ist für die Flächen in der Flur "Auf Enschel" (Flur 25) bereits eine mögliche Ausgleichsmaßnahme (Offenhaltung/Grünland) in Weinbergslagen dargestellt. Der Bereich "Am Kapellchen" ist im Flächennutzungsplan zum Leitbild Flächenmanagement der Bereich für Waldentwicklung oder freie Sukzession dargestellt.

Ansonsten sind im Flächennutzungsplan keine Nutzungen dargestellt, die im Bebauungsplan zu beachten wären. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

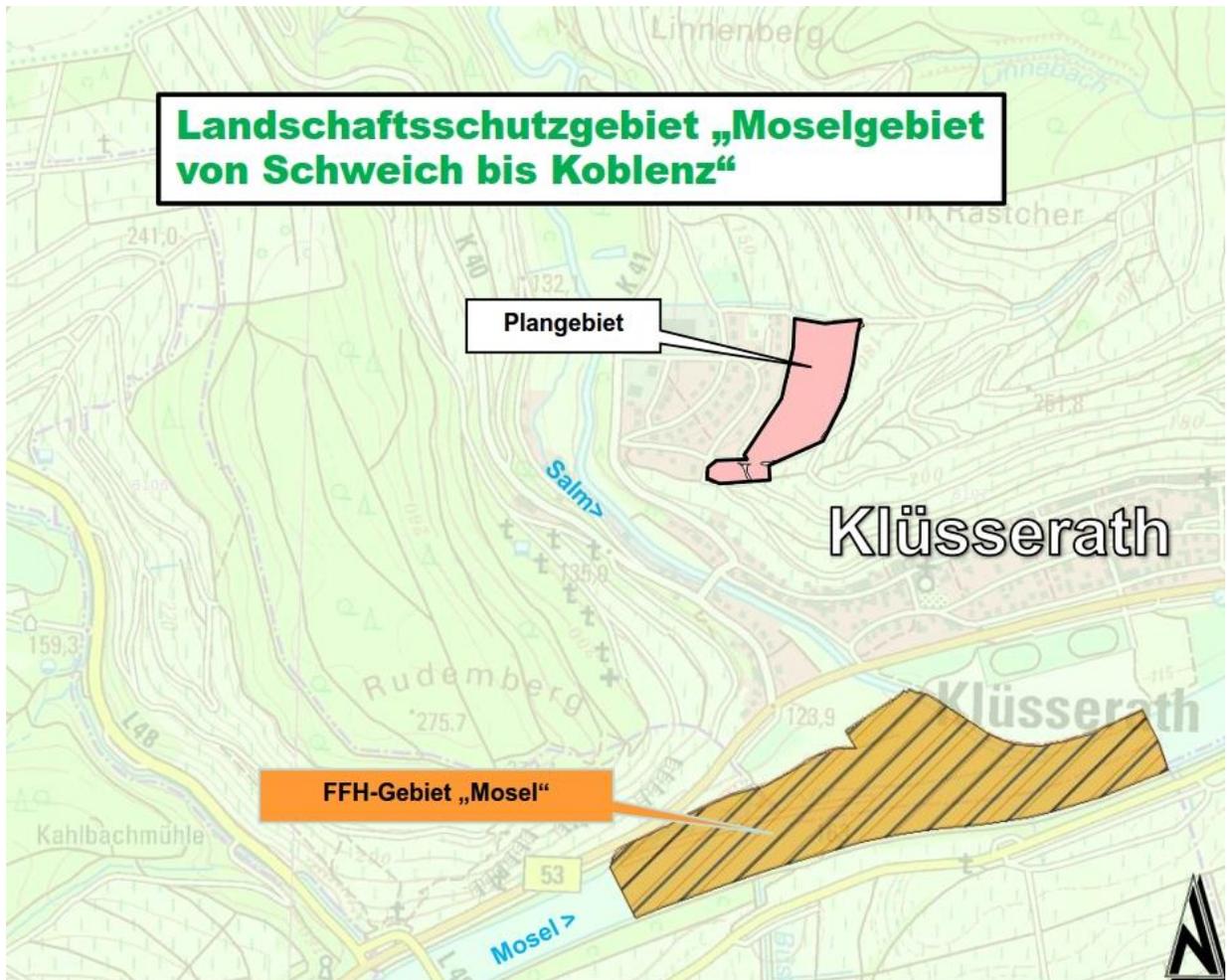


Abbildung 4 Schutzgebiete



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 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll. Der Bebauungsplan 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 dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Klüsserath
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Grundschule, Sportanlage, Vereinsleben etc.).
- Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für den Fremdenverkehr zur Attraktivierung des Fremdenverkehrsangebotes in Klüsserath.

3.2 Städtebauliches Konzept

Wie bereits erläutert, wurde vor der Entscheidung, das Baugebiet zu entwickeln, eine Machbarkeitsstudie durch die igr AG entwickelt. In dieser Machbarkeitsstudie wurden anhand verschiedener städtebaulicher Varianten die Erschließbarkeit untersucht und die Erschließungskosten ermittelt, um die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes prüfen zu können. Im Gemeinderat wurde daraufhin beschlossen, die Variante mit der Ringerschließung umzusetzen, da hier kleinere Grundstücke entstehen, für die eine höhere Nachfrage besteht. Zudem wird durch diese Ringerschließung eine bessere verkehrliche Erschließung erreicht, da auf eine Wendeanlage am Ende des Plangebietes verzichtet werden kann. Eine verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz im Norden ist aufgrund der topografischen Lage nicht möglich. Das nun abgestimmte städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes in östliche Richtung vor, wobei sich die verkehrliche Erschließung an den Höhenlinien bzw. der Topografie orientiert. Das Gebiet wird im Süden durch Verlängern der Straße "Auf Krain" verkehrlich angebunden und zweigt von diesem derzeit landwirtschaftlich genutzten Weg nach Norden ab. Danach splittet sich die Straße in einen unteren und oberen Straßenverlauf auf, der im Norden zu einem Ring wieder verbunden wird. Durch diese Verkehrsführung entstehen kleinere Grundstücke. Zum anderen wurde versucht, aufgrund der topografischen Verhältnisse zu steile Verkehrsabschnitte zu vermeiden. Im Norden erfolgt durch eine fußläufige Anbindung eine Anbindung an den nördlichen Bereich des bestehenden Baugebietes, wo sich weiter westlich noch eine Tennisanlage befindet.

Südlich der Verlängerung der Straße "Auf Krain" sind weitere Baustellen möglich, die auch als solche ausgewiesen werden sollen. Östlich davon befindet sich eine größere Parzelle, die für die Errichtung einer kleinen Ferienanlage mit Ferienbungalows vorgesehen ist. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist von diesem Standort aus ein attraktiver Blick in das Moseltal möglich. Damit möchte die Gemeinde ihre Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde weiter ausbauen und stärken.



Insgesamt sind somit ca. 48 Baustellen innerhalb des Plangebietes möglich sowie ein Bereich für die kleine Ferienanlage. Im städtebaulichen Konzept ist eine mögliche Bebauung dargestellt, wobei dies nur einen Vorschlag darstellt. Wie die Gestaltung der Ferienanlage später aussieht, bleibt dem Investor vorbehalten und soll im Bebauungsplan nicht im Detail geregelt werden. Es wird lediglich die maximale Anzahl und Größe der Ferienhäuser geregelt. Es ist insgesamt vorgesehen, ein Baugebiet mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 570 m², was bei der Topografie ausreichend Spiel lässt, die Grundstücke sinnvoll zu modellieren und zu bebauen.

Die Gemeinde beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Flächennutzungsplan sollte entsprechend noch angepasst werden. Der Bereich dient vorwiegend der Deckung des Bedarfes an Wohnraum. Hier sollen keine gewerblichen Einrichtungen mehr zugelassen werden, um den Immissionsschutz zu gewährleisten. Die Ferienanlage wird als Sondergebiet ausgewiesen.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wegeanbindungen werden beibehalten und dienen dazu, die angrenzenden Weinberge auch weiterhin anfahren und uneingeschränkt bewirtschaften zu können.

Außerhalb des Plangebietes verläuft nördlich der Königsbach, ein Gewässer III. Ordnung, welches von der geplanten Nutzung unberührt bleibt. Allerdings ist vorgesehen, überschüssiges Oberflächenwasser, was innerhalb des Plangebietes und der zentralen Versickerungsbecken im Norden nicht bewirtschaftet werden konnte, als Notüberlauf in den Königsbach einzuleiten. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erstellt und mit der SGD Nord abgestimmt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden eine Regelbreite von 5,50 m bis 6,00 m erhalten und sind somit ausreichend groß bemessen, um auch den Begegnungsverkehr Lkw-Pkw zu gewährleisten. Im nördlichen Bereich soll durch eine Aufweitung der Verkehrsfläche eine Platzgestaltung geschaffen werden, die einen Übergang zur freien Landschaft und zu den vielen Spazierwegen in diesem Bereich ermöglichen soll. Details sind der weiteren Planung vorbehalten.

Das Plangebiet wird von einem Grüngürtel umgeben, der zum einen der Eingrünung des Baugebietes dient, um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern. Zum anderen soll auf diesen Grünflächen das Oberflächenwasser gesammelt und abgeleitet werden und in größeren Mulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Der Zuschnitt der Grundstücke lässt je nach Ausrichtung der Gebäude eine Nutzung der Sonnenenergie zu, die dem Klimaschutz dienen. Durch die Eingrünung wird ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht, in dem dadurch der Verdunstungsgrad, der zu Abkühlungen führt, erhöht wird, um Temperaturspitzen im Sommer abzumildern.

Durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept werden auch Sturzfluten bei Extremwetterereignissen so abgeleitet, dass im Baugebiet Überschwemmungsgefahren reduziert werden können. Durch bauliche Maßnahmen (Eingrenzung des Straßenraumes durch Hochborde) kann Wasser, was nicht in die Entwässerungssysteme im Straßenbereich entwässert, nach außen abgeleitet werden, um Schäden an Wohnhäusern und Grundstücken zu minimieren.

Baulandpotenzial

Durch die Gemeinde wurden aktuell die bestehenden Baulücken ermittelt und bewertet. Es kann festgestellt werden, dass die Gemeinde derzeit über keine Baulücken oder sonstigen Flächenpotenziale verfügt, um sie der großen Zahl der nachfragenden Bürger anbieten zu können (siehe Anlage 2 "Baulandpotenzial"). Der Gemeinde liegen Ende 2016 ca. 30 bekannte Anfragen nach Baustellen vor, die derzeit in Klüsserath nicht befriedigt werden können. Aus diesem Grund muss die Gemeinde ein neues Baugebiet am Rande der Gemeinde erschließen, um diese Nachfrage befriedigen zu können.



Abbildung 5 Städtebauliches Konzept



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im Baugebiet wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind dabei Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zusätzlich werden ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da diese nicht dem Charakter des Baugebietes entsprechen. Zudem besteht in Klüsserath kein Bedarf nach diesen Nutzungen. Die Versorgung der Bevölkerung ist jedoch gesichert, da diese Nutzungen in zumutbarer Entfernung um Klüsserath verfügbar sind.

Des Weiteren wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, zugelassen. Darin zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ebenfalls zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, die dem Ferienhausgebiet zugeordnet sind, Erschließungsflächen wie Parkplätze und Wege sowie Freizeitanlagen wie Grillplatz und Spielflächen etc. Damit möchte die Fremdenverkehrsgemeinde Klüsserath ihr Angebot an Fremdenverkehrseinrichtungen ausbauen und attraktivieren und ein weiteres Übernachtungsangebot innerhalb des Baugebietes schaffen. Die hierfür im Bebauungsplan vorgesehene Fläche ist optimal geeignet, da sie sich auf einer exponierten Lage befindet, die auch einen Ausblick in das Moseltal ermöglicht und ein direkter Zugang zu Wanderwegen in die Weinberge hat. Daraus soll sich jedoch diese Ferienhausanlage gut in das Landschaftsbild integrieren. Aus diesem Grund sind nur eingeschossige kleine Ferienhäuser möglich, die mit Flachdach mit Dachbegrünung realisiert werden sollen und die sich somit gut in das Landschaftsbild integrieren.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl geregelt. In den Wohngebieten werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dabei wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung sowohl des benachbarten Baugebietes als auch der Bebauung innerhalb der Ortslage von Klüsserath. Das wird durch entsprechende Höhenfestsetzungen unterstützt, die sich der stark bewegten Topografie orientieren und trotzdem einen flexiblen Umgang bei der Errichtung der Gebäude zulassen. Da die Gemeinde beschlossen hat, hier auch Flachdachgebäude zuzulassen, werden für Gebäuden mit Flachdach entsprechend niedrige Höhen festgesetzt, die im Wesentlichen der Traufhöhenfestsetzung (Traufhöhe +0,5 m) entsprechen.



Für das Sondergebiet Ferienhaus wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, wobei die maximale Grundfläche pro Ferienhaus mit 60 m² beschränkt wird. Es ist nur eine eingeschossige Bauweise möglich, die maximale Höhe wird auf 4,50 m beschränkt, wobei hier die Bezugshöhe am Ort der Errichtung des Gebäudes herangezogen wird, um eine sinnvolle Bebauung in diesem stark bewegten Gelände zu ermöglichen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird als Bezugshöhe die baustellenerschließende Planstraße in der Mitte der Straße an der Straßenachse herangezogen. Entsprechende Höhen mit NN-Angabe werden in den Unterlagen entsprechend ergänzt und entsprechen der fertigen Straßenhöhe nach Beendigung der Maßnahme.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Sondergebiet Ferienhäuser sind nur Einzelhäuser zugelassen. Damit entspricht die Bebauung der ortstypischen Bauweise innerhalb der Gemarkung Klüsserath, insbesondere der Bebauung im benachbarten Wohngebiet. Die Gemeinde möchte hier eine lockere Bebauung realisieren, um auch den Übergang in die Landschaft zu verbessern. Zudem wird durch diese lockere Bebauung auch eine gute Durchlüftung und somit ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

3.3.4 Überbaubarte und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sich die Bebauung überwiegend an den Verkehrsflächen orientiert und im rückwärtigen Bereich ausreichend Freiraum lässt, damit sich die Gebäude nicht gegenseitig negativ beeinträchtigen. Damit wird auch dem stark bewegten Gelände Rechnung getragen. Der maximale Abstand zur Verkehrsfläche wurde mit 2,0 m festgelegt, sodass sich die Gebäude relativ nah an der Verkehrsfläche orientieren können und somit die erforderlichen Bodenbewegungen reduziert werden können. Die Bautiefen wurden mit 13 m ausreichend groß bemessen, um die Grundstücke sinnvoll bebauen zu können. Es bleibt aber ein ausreichend großer Abstand zu den angrenzenden Grundstücken, um den Wohnfriedensabstand zu bewahren. Lediglich im südlichen Bereich wurden die Baufenster etwas großzügiger angelegt, da hier die Topografie senkrecht zur Ausrichtung verläuft, sodass hier auch ein Versetzen des Gebäudes nach Süden unproblematisch erscheint. Zudem ist durch die Ferienhäuser, die sich auf der Gesamtfläche verteilen, eine lockere Bebauung möglich, die sich nach Süden orientiert, sodass sich hier ein einheitlicher Siedlungsrand ausbilden kann.



3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten. Damit möchte die Gemeinde ihren Beitrag auch zum Klimaschutz leisten, um im Baugebiet die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Sonnenenergie, zu ermöglichen. Durch diese Möglichkeit kann auf die Nutzung fossiler Energieträger verzichtet werden, was sich positiv auf die CO₂-Bilanz im Baugebiet auswirkt.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Die Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit möchte die Gemeinde einen flexiblen Umgang bei der Errichtung der Nebenanlagen auf den Grundstücken ermöglichen. Dies ist insbesondere deswegen erforderlich, da durch das topografisch stark bewegte Gelände hier eine Flexibilität erforderlich ist, um hier sinnvoll und kostensparend auch die Nebenanlagen errichten zu können.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Innerhalb des Baugebietes werden Verkehrsflächen festgesetzt, die durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt sind. Die einzelnen Verkehrsflächen haben eine Bezeichnung erhalten, die sich in den einzelnen Baugebieten wiederfinden, da die Straße auch als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen dient.

3.3.8 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.7:

Für die Wohngebiete wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde vermeiden, dass entgegen der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen weitere Teilungen vorgenommen werden und kleine schmale Grundstücke entstehen. Damit würde die Verdichtung im Baugebiet erhöht, was die Gemeinde hiermit regeln möchte. Zudem wird dadurch auch der maximale Ziel- und Quellverkehr beschränkt, da die Anzahl der möglichen Grundstücke eingeschränkt wird.



3.3.9 Anzahl der Wohnungen

Zu I.8:

In den Wohngebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

Auch damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Auslastung im Baugebiet vermeiden, was sich insbesondere auf den Ziel- und Quellverkehr und den ruhenden Verkehr auswirken würde. Durch diese Beschränkung wird die Anzahl der erforderlichen und der tatsächlich benötigten Stellplätze für den ruhenden Verkehr beschränkt und keine zu hohe Verdichtung erreicht. Die Gemeinde möchte damit auch erreichen, dass die angrenzenden Verkehrsflächen nicht zu sehr durch ruhenden Verkehr zugeparkt werden. Der Ziel- und Quellverkehr wird auch begrenzt, um die zusätzliche Belastung der angrenzenden Baugebiete durch zusätzlichen Verkehr zu minimieren.

Bei den Ferienhäusern ist pro Gebäude nur eine Wohnung zulässig. Hier möchte die Gemeinde ebenfalls eine zu hohe Verdichtung vermeiden.

3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, eine gewisse Regelung bei der Gestaltung der Gebäude vorzunehmen. Insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Mosel von Schweich bis Koblenz sind hier gestalterische Aspekte zu beachten. Es muss allerdings festgehalten werden, dass aufgrund der Lage dieses Baugebietes abseits der eigentlichen Ortslage auf einer Anhöhe ein Einblick seitens der Mosel nicht möglich ist. Zudem hat sich angrenzend ein Neubaugebiet entwickelt, das ebenfalls nur wenige ortsbildprägende Elemente aufweist, sodass hier die gestalterischen Festsetzungen seitens der Gemeinde minimiert wurden. Trotzdem gibt es einige Festsetzungen zu Dächern und zu Materialien sowie zu Höhengestaltungen, die eine vernünftige Integration, insbesondere zum benachbarten Wohngebiet zulässt. Die Gemeinde möchte jedoch das Flachdach innerhalb des Baugebietes zulassen, da dies aus Sicht der Gemeinde derzeit ein nachgefragter Haustyp ist und die Gemeinde dies entsprechend zulassen möchte, um hier auch zeitgemäße Architektur im Baugebiet zu ermöglichen.

Unzulässig sind allerdings Wohnhäuser aus Naturstämmen und naturbelassenen, maschinell bearbeiteten Rundstämmen. Diese Gebäudetypen sind innerhalb der Region absolut ortsuntypisch und werden deshalb nicht zugelassen. Die Festlegungen zu Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen regeln den Umgang bei der Modellierung des Geländes, um hier eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, um aber auch gleichzeitig einen Nachbarschutz zu erreichen und hier visuell beeinträchtigende Bauformen zwischen den Nachbarn zu minimieren.

Des Weiteren wurde die Anzahl der Stellplätze festgesetzt. Es sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze zu errichten, wobei sich die Anzahl der Stellplätze an den Höchsttrichtzahlen der Stellplatzverordnung orientiert.



Damit möchte die Gemeinde erreichen, dass die Flächen für ruhenden Verkehr überwiegend auf den Grundstücken nachgewiesen werden, um somit die Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr weitestgehend freihalten zu können.

3.3.11 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen insbesondere dazu, den Ausgleich durch den Eingriff in Natur und Landschaft zu ermöglichen. Dabei wurden auch Maßnahmen auf den privaten Flächen vorgesehen, die jedoch zu keinen hohen Anforderungen führen, die nicht zu einer ortstypischen und normalen Eingrünung eines Grundstückes gehören. Somit werden für die Ausgleichsmaßnahmen keine zu hohen Belastungen für die Eigentümer vorgenommen. Im Randbereich soll überwiegend eine Eingrünung vorgenommen werden, um eine Eingrünung des Baugebietes auch nach außen hin zu erreichen. Diese werden mit den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen kombiniert, um das Oberflächenwasser zu bewirtschaften und ableiten zu können.

Da es innerhalb des Baugebietes nicht möglich ist, den gesamten Ausgleich für den Eingriff zu erreichen, werden auf der nördlich liegenden Fläche außerhalb des Baugebietes, in der auch die Rückhaltemaßnahme für das Oberflächenwasser zentral stattfindet, weitere Ausgleichsmaßnahmen definiert. Des Weiteren werden Flächen außerhalb des Baugebietes innerhalb der Gemarkung Klüsserath ("Am Kapellchen", Flur 4), "Auf Enschel" (Flur 25) herangezogen, um hier ebenfalls weitere Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, um somit den erforderlichen Ausgleich zu erreichen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde Klüsserath überregional gut über die B 53 angebunden. Damit ist auch die Stadt Schweich, in dem sich wichtige Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden, innerhalb von 15 min. gut zu erreichen. Zudem besteht über die L 48 Richtung Föhren zur Autobahnanschlussstelle der A 1 eine gute Anbindung an den überregionalen Verkehr. In Föhren und Schweich selbst befindet sich auch ein Bahnhof, sodass auch der schienengebundene Personennahverkehr gut erreichbar ist. Das Oberzentrum Trier ist in 27 min. erreichbar. Somit ist das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region ebenfalls gut erreichbar.

Das Zentrum von Klüsserath ist vom Baugebiet zu Fuß in 14 min. erreichbar, mit dem Pkw in wenigen Minuten.

Im Baugebiet werden Straßen mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen Begegnungsverkehr von Lkw und Pkw gemäß aktueller Richtlinien. Es bleibt ausreichend Raum, auch Stellplätze und Gestaltungselemente bei der Erschließungsplanung vorzunehmen.

4.2 Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Internetversorgung

Durch das bestehende Baugebiet westlich des Plangebietes befinden sich bereits alle wichtigen Erschließungsanlagen, sodass die Erschließung sowohl mit Wasser als auch die Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Internet gesichert sind.

Das Oberflächenwasser soll im Gebiet gesammelt, teilweise in offenen Mulden versickert werden und wird nach Norden geleitet, wo es über weitere zentrale Versickerungseinrichtungen zur Versickerung gebracht werden kann. Ein Überlauf besteht zum Königsbach, der am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft und weiter westlich in die Salm mündet. Details sind mit der SGD Nord bereits abgestimmt.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Rebflächen, die größtenteils inzwischen brach gefallen sind. Auch befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes eine Kleingartenanlage, in der sich ein etwas höherwertiger Bestand entwickelt hat.

Insgesamt wurden ausreichend Grünflächen im städtebaulichen Konzept berücksichtigt, die innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten schaffen, Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Diese Maßnahmen werden mit Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers kombiniert, sodass auch das Grundwasser durch versickerndes Wasser wieder angereichert werden kann. Da diese Maßnahmen voraussichtlich jedoch nicht ausreichen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden bis zum nächsten Verfahrensschritt bilanziert und im Umweltbericht benannt. Dabei soll versucht werden, möglichst auf landwirtschaftliche Nutzflächen zu verzichten. In der Gemeinde gibt es Möglichkeiten, hier auf Brachflächen Maßnahmen umzusetzen.

Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht zu erwarten. In einer Potenzialabschätzung Artenschutz wurde dies geprüft und es konnten keine Verbotstatbestände zum Naturschutz ermittelt werden. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Entwicklung eines Wohngebietes generiert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Der durch die Entwicklung des Baugebietes entstehende Verkehr, insbesondere auch Ziel- und Quellverkehr, wird teilweise über das benachbarte Wohngebiet abgeleitet. Die Verkehrsanlagen sind dort ausreichend groß bemessen und können diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Das benachbarte Gebiet ist ein Mischgebiet, in dem sich Gewerbebetriebe befinden, sodass das Gebiet bereits über eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Lärmemissionen verfügt. In einer einfachen Berechnung gemäß der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006 zur Schätzung des Verkehrsaufkommens in Baugebieten kann durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr in dem benachbarten Baugebiet mit durchschnittlich 20 Kfz-Fahrten pro Tag gerechnet werden. In morgen- und abendlichen Spitzenstunden zum Berufsverkehr können hier bis zu 42 Kfz-Fahrten entstehen. Dabei entsteht maximal ein zusätzlicher Verkehrslärm (bei einem Abstand der Häuser von 3,0 m zum Straßenrand) von 48,4 dB(A) tags und 38,2 dB(A) nachts, was weit unter den Orientierungswerten (60 dB(A)/45 dB(A)) der DIN 18005 liegt.

Gewerbelärm in diesem neu geplanten Baugebiet ist nicht zu befürchten, da sich die Betriebe weit genug vom Baugebiet entfernt befinden und derzeit keine Konflikte auf die bestehende Wohnnutzung bekannt sind.

Durch den nordöstlich liegenden Tennisplatz sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu befürchten, die Anlage wurde bereits mit Lärmschutzwällen ausgestattet, Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt.



5.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Baugebiet sind überwiegend Weinbauflächen betroffen. Allerdings sind einige dieser Flächen inzwischen brach gefallen. Gemäß Geologischem Landesamt befindet sich das Plangebiet in keinem Bereich mit besonders guten Böden. Ein Verlust dieser Flächen wird für die Landwirtschaft tragbar sein. Sollte sich jedoch durch den Verlust dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Existenzgefährdung ergeben, wird die Gemeinde Klüsserath bei der Suche nach Ausgleichsflächen behilflich sein.

Bei der Realisierung des Baugebietes wird darauf geachtet, dass die landwirtschaftlichen Wege weiter angebunden bleiben und somit der landwirtschaftliche Verkehr auch nach Realisierung des Baugebietes ungehindert die landwirtschaftlichen Flächen anfahren kann.

Bei den externen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf gemeindeeigene Flächen zugegriffen, die nicht mehr in der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.

5.4 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich auf einer kleinen Hochebene und ist somit weder durch Mosel- noch durch Salm-Hochwasser betroffen. Durch die Regenwasserbewirtschaftung wird das Oberflächenwasser im Plangebiet bei größeren Ereignissen zunächst zurückgehalten, um auch hier die Hochwassergefahr zu minimieren. Urbane Sturzfluten im Baugebiet sind ebenfalls kaum zu befürchten. Oberflächenwasser von außen wird um das Baugebiet herumgeführt, Oberflächenwasser im Baugebiet kann über die Straßen nach außen abgeleitet werden. Schäden durch urbane Sturzfluten sind hierdurch weitestgehend minimiert. Es wird aber empfohlen, die Hauseingänge mindestens 0,5 m über den Straßenniveau zu errichten, um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Kellerfenster und Schächte sollten ebenfalls über entsprechende Schutzvorrichtungen verfügen, um das Eindringen von Wasser zu verhindern. Eine örtliche Beurteilung der Situation ist erforderlich.

5.5 Sozialstruktur

Die Gemeinde Klüsserath möchte das Baugebiet zur nachhaltigen Deckung des derzeitigen Bedarfes nutzen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen selbst zu vermarkten und hat somit einen direkten Einfluss auf die Sozialstruktur, die in diesem neuen Plangebiet entsteht. Die Gemeinde möchte jedoch überwiegend jungen Familien die Gelegenheit zur Ansiedlung geben, um insbesondere die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (Vereinsleben, Schule, Kindergarten, Sportanlagen usw.) nachhaltig zu sichern. Durch die geringe Zahl der geplanten Ferienhäuser sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten.

5.6 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von erhöhtem Radonpotenzial (40 kBq/m³ bis 100 kBq/m³). Es wird empfohlen, die Keller technisch so auszuführen, dass kein Radongas eindringen kann.



5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte vor Ort zurückgehalten werden. Das kann mithilfe von Zisternen erfolgen. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der geologischen Verhältnisse zu vermeiden. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde der SGD Nord vorgelegt.

5.8 Erdbautechnische Hinweise

Es wird auf das Bodengutachten (Geotechnischer Bericht) der Firma ICP, Bitburg, vom 29.04.2016 hingewiesen, der dem Umweltbericht als Anhang beigefügt ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass diese Gutachten nicht für Hochbaumaßnahmen geeignet sind. Es werden gesonderte Baugrundgutachten für die privaten Baumaßnahmen empfohlen.



6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Klüsserath beabsichtigt, das Baugebiet "Vorderer Flur II" zu entwickeln. Nachdem bereits vor mehr als 10 Jahren das Plangebiet entwickelt werden sollte und aus finanziellen Gründen scheiterte, möchte die Gemeinde nun, um den dringend benötigten Wohnraumbedarf befriedigen zu können, das Baugebiet angehen. Die Gemeinde hat keine freien Baulücken, die der hohen Nachfrage angeboten werden können, bestehende Baulücken sind nicht bebaubar oder anderweitig langfristig genutzt. Die Wirtschaftlichkeit wurde vorab nachgewiesen, sodass eine Erschließung nun gesichert ist. Umweltbelange und Umweltbeeinträchtigungen sind minimal und können kompensiert werden. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Mischgebiet an und setzt die Siedlungsentwicklung nach Osten städtebaulich sinnvoll fort. Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Sportlärm sind nicht zu erwarten, Verkehrslärm in dem angrenzenden Baugebiet bleibt unter den Orientierungswerten zurück.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Vorderer Flur"-Erweiterung wird dann durch den Bebauungsplan "Vorderer Flur II" überlagert.

Die Gemeinde möchte das Baugebiet im Ganzen realisieren, um somit eine wirtschaftliche Umsetzung zu gewährleisten. Die Bodenordnung wird aufgrund der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Klüsserath vom 23.09.2015 durch ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren nach § 46 (1) BauGB realisiert. Die Erschließung ist gesichert, landespflegerische Restriktionen sind untersucht, Ausgleichsmaßnahmen definiert und dem Umweltbericht zu entnehmen. Das Baugebiet soll 2017 realisiert werden.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im März 2017

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Wohnbedarfsnachweis/Baulückenanalyse



Anhang 2 Verkehrsaufkommen