

Bebauungsplan "Auf'm Lehnertsweg" Gemeinde Leiwen Kreis Trier-Saarburg

Begründung zum Bebauungsplan



Juni 2010

Satzungsbeschluss: 16.06.2010



Begründung zum Bebauungsplan

Ausfertigungsvermerk:

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

Leiwien,

den _____

Claus Feller

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361.919-0
Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Juni 2010

(Stempel)

(Unterschrift)



GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	6
2.1	Verfahren	8
2.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	10
3.1	Planungsanlass	10
3.2	Städtebauliches Konzept	11
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3.3	Bauweise	15
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	15
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	15
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	16
3.3.9	Mindestgröße der Grundstücke	17
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	18
4.	Erschließung	19
5.	Auswirkungen der Planung	20
5.1	Umweltbelange	20
5.2	Soziale Auswirkungen	21
6.	Zusammenfassung	22



Begründung zum Bebauungsplan

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Leiwien möchte am nordwestlichen Ortsrand ein neues Baugebiet erschließen, um der Nachfrage nach Wohnraum begegnen zu können. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind verschiedene Mischgebiete in der Gemeinde als zukünftige Bauflächen dargestellt. Diese sind als Flächen Lei-M1 bis M5 durchnummeriert. Die Fläche Lei-M2 befindet sich westlich des Sportplatzes und ist über einen direkt angrenzenden voll ausgebauten Weg und der Straße "Am Sportplatz" gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde, ist aber gut in die Siedlungsstruktur eingebunden. Auf dieser Fläche "Auf'm Lehnertsweg" soll nun ein Wohngebiet realisiert werden. Um Baurecht zu schaffen, ist deshalb ein Bebauungsplan notwendig, für den der Gemeinderat im Dezember 2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Lage der Plangebietsfläche

Die Plangebietsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Leiwien und grenzt unmittelbar an einen voll ausgebauten landwirtschaftlichen Weg. Auf der Ostseite grenzt die Fläche teilweise an die Straße "Am Sportplatz". Diese Straße kann über eine bestehende Baulücke unproblematisch erreicht werden, so dass die Hauptanbindung des Baugebietes über diese Straße erfolgen wird.

Die Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 2,21 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 5: 125/2, 126/2, 127/2, 128, 129/2, 130/3, 131/2, 132/2, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139/2, 149, 363/2, 364/2

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Die Fläche ist derzeit intensiv durch Weinbauflächen genutzt.

Eigentumsverhältnisse/Bodenordnende Maßnahmen

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rund 2,2 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur lässt insofern unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu.



Begründung zum Bebauungsplan

Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, sodass Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Aufgrund der Grundstücksstruktur, der Eigentumsverhältnisse sowie der Anhörung der Eigentümer gemäß § 47 Abs. 1 BauGB ist eine Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis nicht möglich. Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann sodann nur noch mittels einer Umlegung gemäß §§ 45 BauGB erfolgen.

2. Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Gemeinde Leiwern befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft sowie für Erholung und Tourismus, was die Bedeutung der Gemeinde Leiwern hinsichtlich Fremdenverkehr unterstreicht. Aus diesen Darstellungen lassen sich jedoch keine Restriktionen bezüglich der Realisierung des Baugebietes ableiten. Zudem ist das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, in dem die raumordnerischen Ziele bereits berücksichtigt wurden.

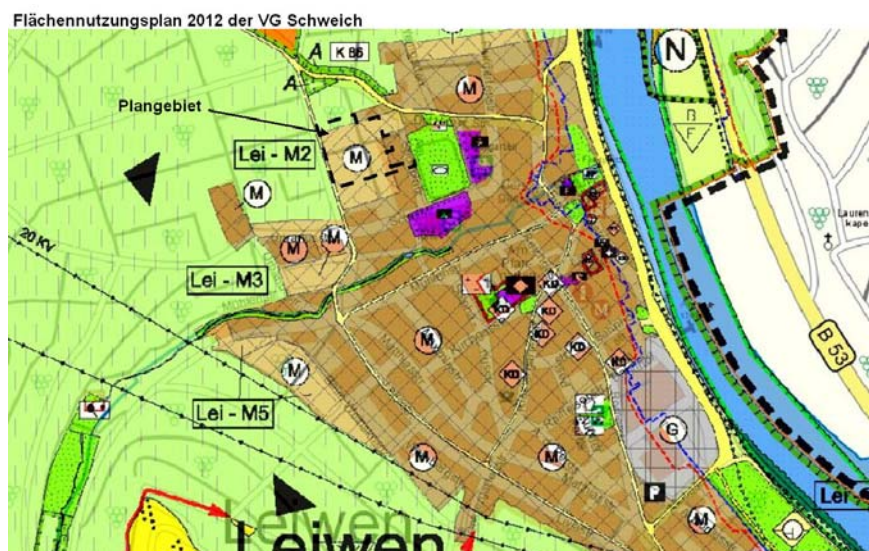
Regionaler Raumordnungsplan Trier aus dem Jahr 1995

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist die Fläche mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Trier vereinbar. Der Regionale Raumordnungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Plangebietsfläche bei der Fortschreibung entsprechend berücksichtigt wird.

Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich 2. Fortschreibung

Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche bereits als Mischgebietsfläche Lei-M2 dargestellt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Norden wurde aufgrund des Grundstückszuschnittes und aufgrund der bereits bestehenden Bebauung zum Bebauungsplan hinzugenommen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.





Begründung zum Bebauungsplan

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

An der Mosel, auf der Höhe der Gemeinde Leiwien, befindet sich ein FFH-Gebietsvorschlag mit der Nr. DE-5908-301. Dieses Gebiet befindet sich direkt in der Mosel. Dieses Gebiet wird durch das Plangebiet weder beeinträchtigt noch in irgend einer Weise beeinflusst. Ein Vogelschutzgebiet befindet weder im Gebiet noch in der näheren Umgebung.

Somit werden durch das Plangebiet weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz", LSG 71-2

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Leiwien, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz". Der Schutzzweck ist

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltals und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen.
2. die Behinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere 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.



2.1 Verfahren

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

Im Januar 2010 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 04. Februar 2010 fand in Leiwien im Wein- und Sektstuf Herres ein Informationsabend statt, bei dem die Öffentlichkeit in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Gelegenheit hatte, sich zur, an diesem Abend vorgestellten Planung zu äußern. Im Rahmen dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- Es wurde auf den benachbarten Sportplatz verweisen und der Hinweis abgegeben, den Sportlärm von dieser Anlage auf das geplante Neubaugebiet zu überprüfen
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, den Verkehrslärm der weiter nördlich vorbeilaufenden Kreisstraße K 86 zu prüfen. Dies wurde in der weiteren Bearbeitung untersucht.
- Es wurde auf das Landschaftsgebiet "Mosel" von Schweich bis Koblenz sowie auf das FFH-Gebiet "Im Moseltal" hingewiesen. Dies wurde in der weiteren Bearbeitung untersucht und im Umweltbericht dargestellt.
- Es erfolgte ein Hinweis zu den benachbarten Weinbergslagen, um hier einen ausreichenden Abstand der Wohnbebauung zu den intensiv genutzten Weinbergen einzuhalten, um Beeinträchtigungen durch Abdriften aus Spritzungen zu vermeiden. In der weiteren Planung wurden entsprechende Abstände geprüft und eingehalten, um eine Abdrift von Spritzmitteln zu verhindern.
- Es wurde auf eine Vergrößerung des Plangebietes, sowohl nach Norden als auch nach Süden hingewiesen, um einen effektiven Umgang mit Grund und Boden und bei dem Verfahren zu erreichen.

Das Plangebiet wurde gemäß der Flächennutzungsplandarstellung nach Süden erweitert. Der südliche Teilbereich soll jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.



Begründung zum Bebauungsplan

- Es wurde auf mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase hingewiesen und die Frage nach dem Umgang mit dieser Problematik gestellt.

Die Zufahrt zur Baustelle soll überwiegend über den westlich vorbeilaufenden Feldweg erfolgen, sodass der bestehende Fremdenverkehrsbetrieb in der Straße "Am Sportplatz" soweit es geht nur unwesentlich beeinträchtigt werden wird.

- Es wurde auf die Drainageleitungen im Baugebiet hingewiesen und die Frage nach der Sicherstellung der Ableitung aus dem Außeneinzugsgebiet gestellt.

Die Drainageleitungen werden nach Realisierung des Baugebietes nicht mehr vorhanden sein. Die zur Fläche führenden Drainageleitungen werden dann in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen erfolgen, sodass eine Ableitung des Drainagewassers aus dem Außeneinzugsgebiet nach wie vor gewährleistet ist.

Weitere Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Die genaue Darstellung aller Stellungnahmen sind im Anhang beigefügt. Die Gemeinde hat am 18. März 2010 die Stellungnahmen behandelt und die Berücksichtigung in der weiteren Planung gemäß dem Anhang einstimmig beschlossen.



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 Bodenordnung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung zu dem allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt, um das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

- Schaffung vom benötigten Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Leiwien
- städtebaulich sinnvolle Abrundung des nordwestlichen Ortsbereiches im Bereich der Straße "Am Sportplatz"
- sinnvolle Lückenschließung der bestehenden größeren Baulücke im Nordwesten der Gemeinde
- Schaffung von Fremdenverkehrseinrichtungen zur sinnvollen Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes in der Gemeinde Leiwien gemäß den regionalplanerischen Zielsetzungen
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Sportanlagen etc.).



3.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Leiwien beabsichtigt, eine im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche zu einem Baugebiet zu entwickeln. Diese soll sich an der dörflichen Struktur der Gemeinde Leiwien orientieren, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu gewährleisten. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde die angrenzende Bebauung entsprechend berücksichtigt, um die Anbindung an die bestehende bauliche Struktur zu gewährleisten. Dabei orientieren sich die Grundstücke und die Erschließungsstraßen an der Ausrichtung der angrenzenden Straße, die gleichzeitig als Anbindung des Baugebietes genutzt werden sollen. Gemäß Bebauungsvorschlag können insgesamt 31 Bauplätze entstehen, wobei zunächst nur 22 Bauplätze erschlossen werden. Der südliche Teil wird bedarfsorientiert zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen.

Das Plangebiet wird über die Straße "Am Sportplatz" an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße "Am Sportplatz" führt direkt zur Kreisstraße K 86, welche die Gemeinde Leiwien über Detzem und Törnich in Bekond an die Autobahn A 1 in Richtung Koblenz und Köln anbindet. Nach Osten führt die Detzemer Straße zur Landesstraße L 48. Über die Moseltalstraße B 53 und über Mehring erreicht man die Autobahn A 1 in Fahrtrichtung Kaiserslautern/Saarbrücken.

Westlich an das Baugebiet direkt angrenzend befindet sich ein Feldweg, der jedoch als breit ausgebaute Asphaltstraße einen Begegnungsverkehr zulässt. Eine Anbindung an diesen Weg ist technisch möglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch drei Stichstraßen, die, wie bereits erwähnt, an die Straße "Am Sportplatz" im Südosten angebunden werden. Die Straße führt zunächst von der Straße "Am Sportplatz" ausgehend nach Südwesten, knickt dann im rechten Winkel nach Nordwesten ab und erschließt das gesamte Plangebiet durch drei Stichstraßen, die im Süden, in der Mitte und im Norden nochmals im rechten Winkel nach Westen abknicken. Die nördlichste Stichstraße endet mit einer Wendeanlage, die das Wenden auch für dreiachsige Müllfahrzeuge zulässt. Die Kurvenbereiche, die hierdurch entstehen, sollen als Plätze ausgeführt werden, um die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhöhen. Damit werden auch die Verkehrsanlagen hinsichtlich ihrer Gestalt aufgelockert, um einen monotonen Straßenverlauf zu vermeiden.



Begründung zum Bebauungsplan

Die Bebauung wird sich gemäß dem nachfolgenden Bebauungsvorschlag an diesen Verkehrsflächen orientieren. Die Grundstücke sind an den Verkehrsflächen ausgerichtet. Damit wird zwar keine optimale Ausrichtung nach Süden erreicht, die Nutzung von Sonnenenergie ist aber mit der angedachten Ausrichtung noch möglich. Im Norden fügt sich eine 10 m breite Grünfläche an, die zur Eingrünung des Baugebietes dient. Im südlichen Bereich wird die erschließende Straße vom Sportplatz her von Grünflächen begleitet, sodass mit den privaten Grünflächen ein gut eingegrüntes Baugebiet entstehen wird. Der östliche Siedlungsrand ist durch die Baumpflanzung an den landwirtschaftlichen Weg bereits gut eingegrünt. Es sollen jedoch die östlichsten Bauplätze ihre privaten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen auf der Ostseite anlegen, um diese Eingrünung zu unterstützen und zu ergänzen. Der östliche Siedlungsrand ist durch die Baumpflanzung an den landwirtschaftlichen Weg bereits gut eingegrünt. Es sollen jedoch die östlichsten Bauplätze ihre privaten Gehölzpflanzungen auf der Ostseite anlegen, um diese Eingrünung zu unterstützen und zu ergänzen. Damit wird die Eingliederung in die Landschaft optimiert und dem Fremdenverkehr durch die Gestaltqualität entsprechend Rechnung getragen.





Begründung zum Bebauungsplan

Gemäß dem Bebauungsvorschlag sind insgesamt 31 Bauplätze möglich, die größtenteils als freistehende Einfamilienhäuser oder als Doppelhäuser errichtet werden sollen. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf Flächen zwischen 780 m² und 450 m². Dies entspricht den üblichen Grundstücksgrößen innerhalb der Gemeinde Leiwien. Damit wird neben der eigentlichen Wohnnutzung der Grundstücke auch noch Potenzial für Freiflächen und Nutzgärten ermöglicht, was der dörflichen Struktur der Gemeinde Leiwien entgegenkommt. Gewerbliche Nutzungen sind ebenfalls gewünscht. Das städtebauliche Konzept ermöglicht es, größere Grundstücke durch Zusammenlegung zu erhalten. Die gewerblichen Nutzungen dürfen sich nicht wesentlich störend auf die Wohnnutzung auswirken. Diese Mischnutzung entspricht der dörflichen Struktur der Gemeinde Leiwien und unterstützt die Fremdenverkehrsfunktion.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

zu I.1.1:

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

In den Bereichen Mi 1 bis Mi 3 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 Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.



Begründung zum Bebauungsplan

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Damit möchte die Gemeinde Leiwien ein Baugebiet erschließen, das sich der dörflichen Struktur der Gemeinde anpasst, insbesondere soll es ermöglicht werden, auch Fremdenverkehrseinrichtungen, Anlagen für das Beherbergungsgewerbes etc. anzusiedeln, um die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Leiwien zu unterstützen. Des Weiteren sind auch landwirtschaftliche Betriebe (Weinbaubetriebe) bzw. Anlagen, die nicht wesentlich störend sind, innerhalb des Baugebietes gewünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient dazu, der Eigenart der umgebenden Bebauung zu entsprechen und die Siedlungsentwicklung gemäß der umgebenden Bebauung anzupassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden als Fremdkörper wirken.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Mischgebieten bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den Mischgebieten (Mi 1 bis Mi 3) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl mit 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Bebauung, das Maß der Bebauung an die umgebende Siedlungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern angepasst. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der GRZ ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, was eine möglichst gute Ausnutzung der Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken ermöglichen soll.



3.3.3 Bauweise

zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde das Baugebiet an die bestehende umgebende Bebauung anpassen. Eine übermäßig hohe Verdichtung soll vermieden werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung des schonenden Umganges von Grund und Boden.

3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der relativ kleinen Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie möglich wird. Dies wurde auch beim städtebaulichen Konzept und bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um eine möglichst optimale Ausnutzung der Sonnenenergieausrichtung der Gebäude nach Süden zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.



Damit möchte die Gemeinde eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglichen und einen sensiblen Umgang mit den Nebenanlagen unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Abstandsregeln gewährleisten.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

zu I.6:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden landwirtschaftliche Wege gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese dienen der fußläufigen Erschließung und der Andienung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen

zu I.7:

Für die Mischgebiete wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung verhindern. Gleichzeitig soll der ruhende Verkehr im Baugebiet weitestgehend minimiert werden, um die Verkehrsflächen frei zu halten. Eine zu hohe Anzahl an möglichen Wohnungen bringt erfahrungsgemäß mehr Verkehr und Pkw's in die Gebiete, die meist im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Um dies zu minimieren, dient die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.



3.3.9 Mindestgröße der Grundstücke

zu I.8:

Für die Mischgebiete wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 bzw. 400 m² festgesetzt. Dadurch, dass Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, ist eine Verschiebung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen möglich. Um eine zu hohe Verdichtung im Baugebiet zu verhindern, wird deshalb die Mindestgröße der Grundstücke begrenzt. Damit soll eine entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung und der dörflichen Struktur vorherrschende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Dabei wird die Mindestgröße bei einer Einfamilienhausbebauung auf 400 m², bei einer Doppelhausbebauung auf 300 m² festgesetzt, um dem unterschiedlichen Flächenanspruch gerecht zu werden.

3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

zu II.:

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachmaterialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf-, Firsthöhen, die maximale Höhe baulicher Anlagen, zu Dachaufbauten, Materialien sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen, Antennen- und Werbeanlagen, Einfriedungen und private Stellplätze dienen dazu, die ortstypische Bebauung entsprechend der Dorfstruktur auch im Neubaugebiet fortzusetzen. Damit werden auch die Anforderungen an die Ziele des Landschaftsschutzgebietes Mosel sowie die Ansprüche der Gemeinde Leiwien als Fremdenverkehrsort berücksichtigt.

Die Beschränkung der Traufhöhe auf 5,0 m, 5,5 m bzw. 6,50 m soll die Bebauung an die vorhandene Topografie anpassen und bezogen auf die Straßenachse unterschiedlich hohe Gebäude zulassen. Dabei werden auf die erforderlichen Dämmmaßnahmen im Dachbereich berücksichtigt. Um im talseitigen Bereich keine zu massiven Fassadenflächen zu erhalten, wird diese ab anstehendem Boden auf max. 7,0 m beschränkt. Im Baugebiet sind pro Wohnung zwei Stellplätze auf der Baustelle nachzuweisen, um den ruhenden Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen fernzuhalten.



3.3.11 Landespflegerische Festsetzungen

zu III.:

Landespflegerische Festsetzungen dienen dazu, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Dabei sind auch auf den privaten Grünflächen Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden. Diese sind jedoch im Rahmen der üblichen Gestaltung von Freiflächen in Neubaugebieten und weisen keinen übermäßigen Eingriff in die private Gestaltung auf. Lediglich die Baustellen, die sich auf der Westseite zum landwirtschaftlichen Weg befinden, sollen versuchen, ihre Eingrünungsmaßnahmen weitestgehend im Westen vorzunehmen, um die bestehende Eingrünung nach Westen zu unterstützen. Dabei sind pro Baustelle mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Um den Straßenraum einzugrünen soll mindestens ein Baum im Vorgartenbereich zur Straße gepflanzt werden.

Da die privaten Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichen, den Eingriff in Natur und Landschaft völlig auszugleichen, ist eine weitere Maßnahme im Gemeindegebiet der Gemeinde Leiwien erforderlich. Diese wird im Umweltbericht bzw. Fachgutachten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung detailliert beschrieben.

Weitere Details zur landespflegerischen Beurteilung sind im Umweltbericht bzw. im Fachgutachten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung zu entnehmen.



4. Erschließung

Die Plangebietsfläche soll über die Straße "Am Sportplatz" an das Ortsnetz der Gemeinde angebunden werden. In der Straße "Am Sportplatz" befinden sich auch alle erforderlichen Schmutzwasser- und Regenwasser- (Mischwasser-) sowie Wasserversorgungs- und Elektrizitätsleitungen. Eine zusätzliche fußläufige Anbindung zur Ortsmitte erfolgt über den im Westen angrenzenden, gut ausgebauten Feldweg, sodass das Baugebiet insgesamt gut erschlossen ist. Grundschule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, sodass das Baugebiet vor allem für junge Familien attraktiv ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der topografischen Verhältnisse ist eine sinnvolle Bewirtschaftung des Oberflächenwassers nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht sinnvoll. Das Oberflächenwasser soll auf privaten Grundstücken zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Ein Überlauf von den privaten Grundstücken erfolgt in Regenwasserleitungen, um es entsprechend abzuleiten. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich erfolgt dann an anderer Stelle durch eine wasserwirtschaftlich und landespflegerisch sinnvolle Rückhaltemaßnahme. Dies ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abgestimmt.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit intensiv weinbaulich genutzt. In der Plangebietsfläche befinden sich Weinberglagen, die nur eine mindere landespflegerische Qualität aufweisen. Es befinden sich keine erhaltenswerten Gehölze und Sträucher innerhalb der Plangebietsfläche. Durch das Baugebiet wird eine Durchgrünung des Baugebietes sowie eine Eingrünung im Randbereich ermöglicht, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird. Auch wird sich landespflegerisch eine Aufwertung durch die privaten und öffentlichen Grünflächen ergeben. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen dies gewährleisten. Sonstige Umweltbelange sind von der Umsetzung des Baugebietes nicht betroffen. Details sind im Gutachten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gutachten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie im Umweltbericht detailliert ermittelt und Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen sind. Da die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren, wurden außerhalb des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet von Leiwien weitere Kompensationsmaßnahmen in einer Größe von 1,0 ha festgelegt. Diese liegen alle im Bereich des "Schautelbaches" und sind größtenteils bereits im Besitz der Gemeinde.

Zur Beurteilung des Schutzgutes "Mensch" wurde geprüft, ob vom benachbarten Sportplatz sich Sportlärm negativ auf das Plangebiet auswirken wird. Auch der Verkehrslärm von der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße K 86 wurde überprüft. Es wurde festgestellt, dass sich keine negativen Auswirkungen bei den Lärmquellen auf das Baugebiet ergeben. Details sind dem Lärmgutachten im Anhang zu entnehmen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Weinberge. Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch abdriftende Spritzmittel zu vermeiden, wird im Norden ein 10 m breiter Grünstreifen mit intensiver Bepflanzung vorgesehen. Die Westseite weist durch den ausgebauten Weg und den bestehenden Grünstreifen bereits ausreichend Abstände aus, sodass die Bewirtschaftung der Weinbergsflächen kaum beeinträchtigt wird. Auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot wird trotzdem hingewiesen.



5.2 Soziale Auswirkungen

Im Baugebiet sollen primär junge Familien aus der Gemeinde Leiwien angesiedelt werden, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten sind.



6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Leiwien möchte am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet M2 realisieren, um der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum und gewerblichen Flächen begegnen zu können. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Leiwien an der Mosel ist eine entsprechende Nachfrage zu verzeichnen. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha und soll über die Straße "Am Sportplatz" erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt durch drei Stichstraßen, die zur Straße "Am Sportplatz" geführt werden. In entsprechend dimensionierter Wendeanlage wird ausreichend Platz für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen geschaffen. Alle weiteren Versorgungsinfrastrukturleitungen befinden sich in der Straße "Am Sportplatz", sodass das Baugebiet optimal erschlossen werden kann. Lediglich die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers kann nicht vor Ort erfolgen. Es besteht lediglich die Möglichkeit, auf den privaten Grundstücken Oberflächenwasser zurückzuhalten, das anschließend in entsprechende Regenwasserkanäle abgeleitet werden muss. Ein entsprechender wasserwirtschaftlicher Ausgleich erfolgt an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, den Keller wasserdicht auszuführen.

Alle betroffenen Eigentümer haben inzwischen die Bereitschaft erklärt, sich am Umlegungsverfahren zu beteiligen. Der südlichste Bereich (Planstraße E) soll jedoch bedarfsgerecht erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, orientiert sich an der ortstypischen Bebauung in der Gemeinde Leiwien, sodass sich das Neubaugebiet gut in die dörfliche Struktur der Gemeinde einfügen wird. Es soll auch gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, um hier ausreichend Spielräume auch für das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, was der dörflichen Struktur und der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Leiwien entspricht.



Begründung zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2010

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