

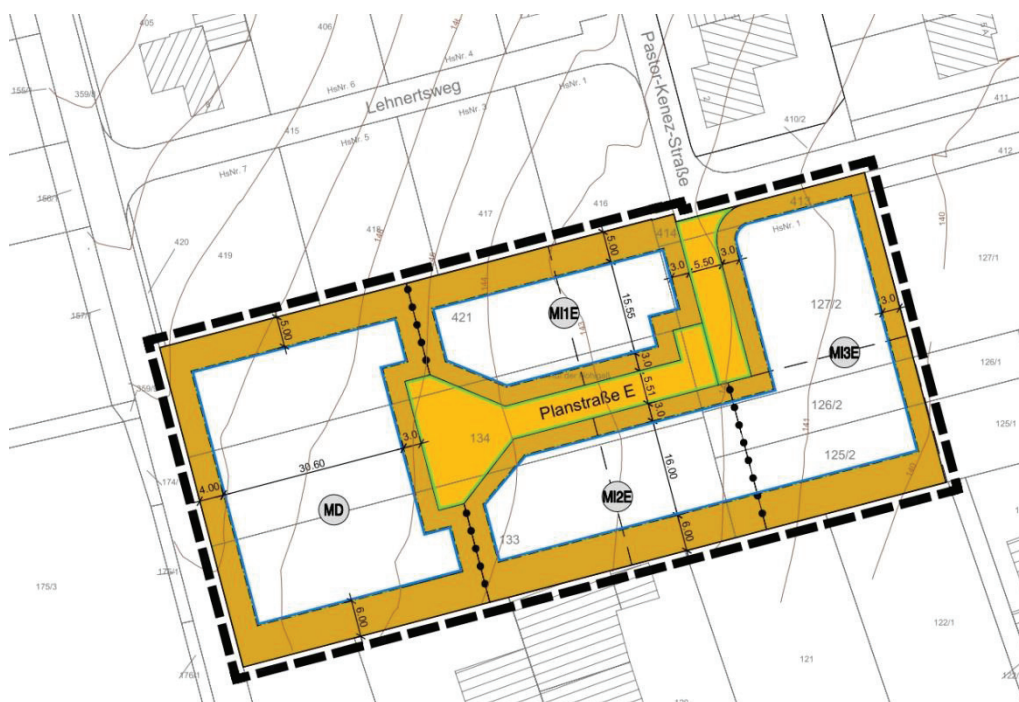


# Bebauungsplan "Auf'm Lehnertsweg"

## 1. Änderung

Gemeinde Leiwern  
Kreis Trier-Saarburg

### Begründung



Mai 2014





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Leiwien war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.


**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Leiwien  
Römerstraße 25  
54340 Leiwien

Leiwien,

den 30.07.2014



  
Sascha Hermes  
- Ortsbürgermeister -


**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2014



  
(Stempel, Unterschrift)



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Gründe</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>6</b>



## **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Leiwien hat für den Bereich am Sportplatz einen Bebauungsplan aufgestellt und am 16.06.2010 als Satzung beschlossen. Inzwischen sind 2/3 des Bebauungsplangebietes bereits vollständig erschlossen. Der südliche Bereich sollte in einem 2. Bauabschnitt realisiert werden.

Nachdem im oberen Bereich die Grundstücke bereits alle verkauft und zum größten Teil bebaut sind, möchte die Gemeinde nun den südlichen Teil umsetzen, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum begegnen zu können.

Aufgrund neuer Überlegungen soll jedoch die Planstraße E, die als Durchfahrtsstraße geplant war, nun in einer Wendeanlage enden, um am westlichen Rand des Änderungsbereiches ein großes Baugrundstück entstehen zu lassen. Der derzeitige Eigentümer, der direkt angrenzend weiter südlich ein landwirtschaftliches Anwesen besitzt, möchte diese Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen, sodass die Gemeinde diesem Wunsch nachkommen möchte. Im derzeitigen Bebauungsplan ist die Planstraße E als Durchfahrtsstraße und der gesamte Planbereich als Mischgebiet festgesetzt, wobei der Änderungsbereich im Wesentlichen als Mi1 und Mi2 festgesetzt war.

Um die landwirtschaftliche Nutzung zukünftig ermöglichen zu können, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dabei sollen jedoch die wesentlichen Planinhalte beibehalten werden und lediglich eine neue Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

## **2. Art der Änderung**

Im Bebauungsplan ist im südlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, wobei im westlichen Bereich, der nun geändert werden soll, ein Mi1 und Mi2 festgesetzt war. Hierbei unterscheiden sich beide Baugebiete lediglich in der Höhenfestsetzung.

Um nun zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich ermöglichen zu können, wird nun ein Dorfgebiet festgesetzt, wobei die Höhenfestsetzung des Mischgebietes übernommen wird. Alle anderen Festsetzungen werden ebenfalls ohne Änderung übernommen.

Da das Grundstück nicht durch eine Verkehrsfläche durch die Planstraße E durchschnitten werden soll, da der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb diese Fläche als Gesamtfläche nutzen möchte, wird die Straße zurückgenommen und endet vor dem Dorfgebietsgrundstück in einer Wendeanlage, die das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht. Somit ist auch die Verkehrsfläche in der Planzeichnung entsprechend zu ändern und die angrenzenden Baugrundstücke mit den Baugrenzen entsprechend anzupassen.

Alle im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit. Diese werden lediglich um das neue Dorfgebiet entsprechend ergänzt. Hinsichtlich der Traufhöhenfestsetzungen wird die Traufhöhe aus dem Mischgebiet Mi2 mit maximal 5,0 m übernommen.



### **3. Auswirkungen der Planung**

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt. Durch eine Reduzierung der Verkehrsfläche wird die Verkehrsfläche um ca. 6 m<sup>2</sup> reduziert. Somit ist die Versiegelung durch Verkehrsflächen 6 m<sup>2</sup> geringer. Dafür wird die Mischgebietsfläche entsprechend etwas größer. Aus diesem Grund ist kein zusätzlicher Eingriff durch diese 1. Änderung zu erwarten, sodass hier keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits durch die Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Gebiet, die bereits realisiert worden sind, komplett ausgeglichen.

### **4. Städtebauliche Gründe**

Die Gemeinde Leiwien ist eine landwirtschaftlich und insbesondere durch Weinbau geprägte Gemeinde, die auch den landwirtschaftlichen Interessen Rechnung tragen muss. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde nun, einen vom Baugebiet betroffenen Anwohner mit landwirtschaftlicher Nutzung, eine Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes für die landwirtschaftliche Nutzung zulassen, um somit seine Existenz zu sichern. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan entsprechend geändert und die Durchfahrt zu einer Stichstraße umgeplant. Eine Durchfahrt ist weiterhin weiter nördlich gegeben, sodass sich keine wesentlichen Verschlechterungen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ergeben. Es wird eine Wendeanlage festgesetzt, die das Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge ermöglicht, sodass auch die Ver- und Entsorgung somit gesichert ist. Aus städtebaulichen Gründen ist eine landwirtschaftliche Nutzung in einem Wohngebiet in Leiwien als ortstypisch zu bezeichnen, sodass diese 1. Änderung voll und ganz der dörflichen Struktur entspricht. Somit entspricht diese Änderung dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundsätze werden hierdurch nicht berührt.

### **5. Erschließung**

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus der Planstraße E, die im Urbebauungsplan als Durchgangsstraße festgesetzt war, zu einer Stichstraße geändert. Eine Durchfahrtsmöglichkeit bleibt jedoch in der Mitte des Baugebietes, sodass sich die verkehrliche Erschließung nicht wesentlich verschlechtert. Das Befahren durch Müllfahrzeuge ist durch die Festsetzung einer entsprechenden Wendeanlage gesichert. Die Ver- und Entsorgung durch Leitungen ist ebenfalls gesichert und wurde bereits bei der Erschließung des 1. Bauabschnittes berücksichtigt.

### **6. Planverwirklichung**

Die Flächen sind bereits in der Bodenordnung umgelegt. Der Änderungsbereich wird vom Vermessungs- und Katasteramt neu zugeschnitten und die neuen Grundstücksflächen entsprechend zugeteilt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.



## **7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Leiwien möchte den Bebauungsplan "Auf'm Lehnertsweg" in einer 1. Änderung ändern, um im südlichen Bereich zukünftig eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb möchte diese Fläche langfristig landwirtschaftlich nutzen, sodass auch die Durchfahrtsmöglichkeit der Planstraße E in diesem Bereich geändert wird. Es wird eine Stichstraße entstehen, die das Wenden für Müllfahrzeuge ermöglicht.

Eine weitere Beeinträchtigung für Natur und Landschaft wird hierdurch nicht neu vorgenommen. Der Eingriff bleibt im Wesentlichen identisch mit der Festsetzung, sodass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes umgesetzt. Somit ist der Ausgleich auch für diesen 2. Bauabschnitt bereits umgesetzt.

Durch diese neue Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung werden keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Mischgebietsnutzung vorgenommen. Der landwirtschaftliche Betrieb muss entsprechend Rücksicht auf die angrenzende Nutzung nehmen. Im Mischgebiet sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen möglich, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Geruch etc. zu befürchten sind.

Das Vermessungs- und Katasteramt führt derzeit eine Umlegung für diesen 2. Bauabschnitt durch, sodass der Zuschnitt der neuen Flächen neu zugeteilt wird und die Eigentümer entsprechende Anteilsflächen erhalten.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.



Aufgestellt:

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Mai 2014

Dipl.-Ing. H. Jopp