

Verbandsgemeinde Schweich

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen
Teilgebiet „Moselstraße“**

Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung (Dezember 2013)

Bearbeitung:
Städtebaulicher Teil - B.K.S. Stadtplanung GmbH
Straßenplanung - Ingenieurbüro John & Partner



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis	3
2. Bestandssituation	4
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	5
2.3. Erschließung	7
2.4. Eigentumsverhältnisse	8
2.5. Planungsrechtliche Situation	8
2.5.1. Landesentwicklungsprogramm	8
2.5.2. Regionaler Raumordnungsplan	8
2.5.3. Flächennutzungsplan	8
2.5.4. Bebauungspläne	9
2.5.5. Fachplanungen	9
2.5.6. Schutzgebiete/-objekte	9
2.5.7. Überschwemmungsgebiet	10
3. Planungskonzeption	10
3.1. Planung	10
3.2. Ver- und Entsorgung	12
3.2.1. Wasserver- und Entsorgung	12
3.2.2. Oberflächenwasser	14
3.2.3. Bodenwasser/Grundwasser	14
3.2.4. Abfallentsorgung	14
3.2.5. Medienseitige Erschließung/Elektrifizierung	14
3.3. Grünordnung	15
3.4. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	15
3.4.1. Verkehrslärmentwicklung	15
3.4.2. Gewerbelärmentwicklung	17
3.4.3. Immissionsschutzmaßnahmen	19
3.5. Überschwemmungsgebiet	20
3.6. Denkmalpflege	21
3.7. Abbruch der vorhandenen Bebauung	21
3.8. Baugrund Schadstoffbelastungen	21
4. Begründung der Planinhalte	23
4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
4.2.1. Grundflächenzahl	24
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	25
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse	26
4.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27
4.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)	27
4.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	27
4.7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
4.8. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)	28
4.9. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. auch Kap. 3.4.	28
4.10. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	30
4.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
4.11.1. Dachgestaltung	31
4.11.2. Gestaltung der privaten Außenanlagen	31

4.11.3. Stellplätze	31
5. Hinweise und Empfehlungen	32
5.1. Telekommunikationsleitungen	32
5.2. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen	32
5.3. Bergbau / Altbergbau	33
5.4. Radonpotential	33
5.5. Erdkabeltrasse	35
6. Bodenordnende Maßnahmen / wirtschaftliche Verhältnisse	35
7. Planungsalternativen	36
Quellen	38

1. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

Im südwestlichen Ortsrandbereich der Ortsgemeinde Leiwen ist die Überplanung eines Teilbereiches des Geländes der Weinkellerei Reh vorgesehen.

Teile der Kellereigebäude in dem Gesamtkomplex werden mittlerweile nicht mehr benötigt, da die Tätigkeit am Standort Leiwen reduziert wurde. Überwiegend erfolgt eine Nutzung als Lager; Flaschenabfüllung findet nicht mehr statt. Darum ist es Absicht des Eigentümers als Investor eine sinnvolle Folgenutzung für den südlichen Teil des Geländes zu etablieren. Aus diesem Grund ist angestrebt die nicht mehr benötigten Betriebshallen zwischen *Moselstraße* und *Ausoniusstraße* abzurechen und dort Neubaugrundstücke auszuweisen. Der Abbruch findet bereits statt und ist fast vollzogen. Das Vorhaben wird von der Ortsgemeinde unterstützt, so dass durch Initiative eines privaten Investors ein Neubaugebiet im Zusammenhang der bebauten Ortslage geschaffen werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Regelung der baulichen Nutzung und Ordnung, des im Rahmen der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und des Gebäudeabrisses sich ändernden Erscheinungsbildes der Fläche, ausgerichtet auf eine zukünftig beabsichtigte Folgeentwicklung.

An Stelle der mindergenutzten Betriebshallen soll künftig ein Baugebiet mit rd. 22 Bauplätzen auf der im Eigentum der Kellerei Reh befindlichen Fläche entwickelt werden. Es entstehen drei Baugrundstücke an der *Moselstraße* und fünf Grundstücke an der *Ausoniusstraße/Römerstraße*. Weitere Grundstücke werden durch die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße im Zentrum des Geländes erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Moselstraße“ wird allerdings nicht alleine die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt, sondern auch eines Dorfgebietes im Übergang zwischen den Neubaubereichen und den weiterhin bestehenbleibenden Gebäuden der Kellerei nördlich des Geltungsbereiches. Das bedeutet, dass für den Bereich im Norden des Plangebietes eine gemischte Nutzung zulässig sein wird. Dort befinden sich eine Villa und ein Kellereigebäude. Letztgenanntes soll künftig einer Folgenutzung durch einen Pächter (Weinbaubetrieb) zugeführt werden. Das Dorfgebiet stellt einen Übergang/Puffer zur sich weiter nördlich anschließenden reinen gewerblichen Nutzung dar.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Ortseingang von der Landesstraße 48, die überregionale Verbindungsfunktion entlang der Mosel übernimmt, ist die Lage des Plangebietes als sehr gut zu werten. Es befindet sich nicht in peripherer Lage bei gleichzeitig guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie zum Ortszentrum.

Das Vorhaben stellt einen städtebaulichen Ersatz bestehender mindergenutzter Bebauung der von drei Seiten durch bestehende Bebauung eingefassten Flächen dar. In einem geringen Umfang werden weinbaulich bestellte Flächen an der *Moselstraße* in Anspruch genommen, denen allerdings keine agrarstrukturelle Bedeutung zukommt.

Bedingt durch die Flächenverfügbarkeit, der günstigen verkehrlichen Anbindung an die L 48 sowie der Möglichkeit der Reaktivierung einer mindergenutzten Fläche in der Ortslage handelt es sich um den kurz- bis mittelfristig günstigsten Standort für eine Bauflächenausweisung der Ortsgemeinde. Alternative Standorte für die städtebauliche Ausdehnung der Ortsgemeinde im Rahmen der Innenentwicklung sind insbesondere aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erkennbar.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen anstelle von bislang gewerblich genutzten Gebäuden zu schaffen.

Bei dem Planbereich handelt es sich zwar städtebaurechtlich um Innenbereich der Ortsgemeinde Leiwen. Es besteht aber dennoch grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da nur so die neue Wohnnutzung städtebaulich verträglich in den Altbestand integriert werden kann.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der moderaten Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

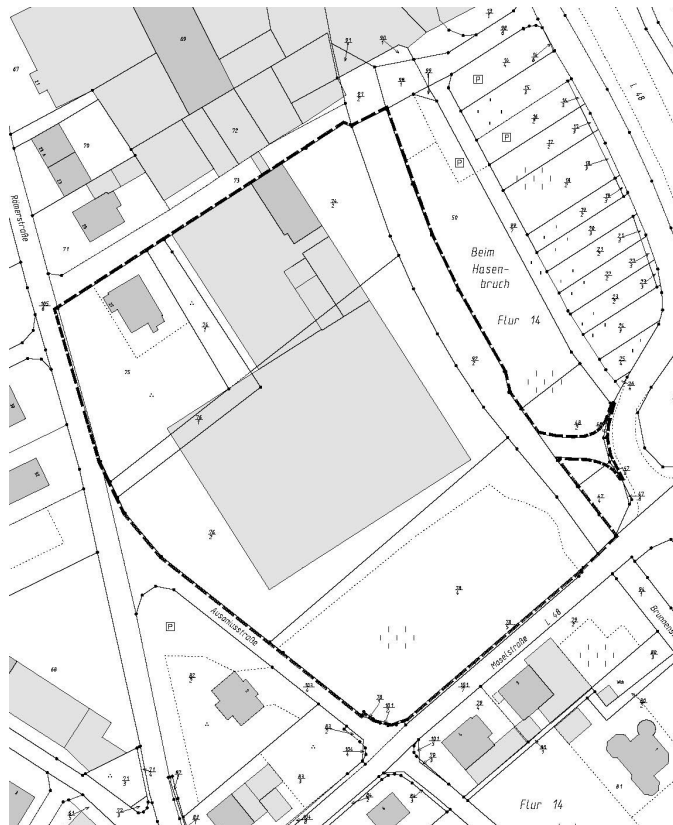
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Es wird begrenzt durch:

- den Verlauf der *Moselstraße* im Südosten, über die das Plangebiet verkehrstechnisch an die Ortslage angebunden ist,
- den Verlauf der *Ausoniusstraße*, die in die *Römerstraße* mündet im Südwesten,
- Bestandsgebäude der Weinkellerei sowie eine Villa im Norden,
- Weinbergflächen und die daran anschließende L 48 im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von rd. 1,47 ha. Er erstreckt sich von der *Ausoniusstraße* über das Grundstück der Weinkellerei Reh Richtung Nordwesten auf bisher gewerblich genutzte Parzellen.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke in der Flur 14:

Nr. 47/4 (teilw.), 47/5, 48/2 (teilw.), 48/3 (teilw.), 74/1, 74/2, 75, 76/1, 76/2, 78/4, 92/2.



Geltungsbereichsabgrenzung (unmaßstäblich)

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt weitestgehend flurstückbezogen. Der gesamte Planbereich befindet sich im Besitz der Fa. Reh. Das Erschließungskonzept sieht vor Teile der Flächen für die gemeinsame Erschließung zur Verfügung zu stellen und den Rest als frei veräußerbare Bauland zurückzuerhalten. Es entsteht ein gegliederter neuer Ortsrand durch Substitution der bestehenden gewerblichen Nutzung durch Wohnbebauung in dem annähernd quadratischen Bereich zwischen *Ausoniusstraße* und *Moselstraße*.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Februar 2013 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet verfügt aufgrund der gewerblichen Nutzung über eine signifikante bauliche Prägung. Auf dem Gelände befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches mindergenutzte Produktionsgebäude mit Anlieferrampe, die derzeit abgerissen werden. Die Gebäude erstrecken sich nach Südwesten Richtung *Ausoniusstraße*. Zweite prägende Eigenschaft des Gebietes ist die Topographie. Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 7 %, also rd. 8 Höhenmeter an. Bedingt durch das Gefälle zur Mosel hin, wurde das Gelände an die Bebauung angepasst, so dass eine großflächige Halle in das Gelände eingegraben wurde. Das bedeutet, dass das bisherige Dach der Halle annähernd das Niveau der Geländeoberkante an der *Ausoniusstraße* erreicht. Zum Hallenboden hin fällt das Gelände nahezu senkrecht ab. Weitere Teile des nördlichen Gebäudes sind in Form von Kellern Richtung Südwesten eingegraben, so dass sie von außen nicht sichtbar sind.



Blick Richtung Osten von der Ausoniusstraße über die Halle vor Abbruch



Blick Richtung Süden auf die Bestandsgebäude vor Abbruch



Blick Richtung Süden während des Abbruchs



Blick Richtung Nordwesten während des Abbruchs

Erschlossen wird das Gebiet von der *Moselstraße*, von der im rechten Winkel eine private, asphaltierte Straße in das Planungsgebiet entlang der bestehenden Gebäude führt. Schließlich knickt diese Erschließung im Norden des Geltungsbereiches zur *Römerstraße* ab und verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze auf diese Ortsstraße.

Neben den Betriebsgebäuden gehört auch eine Villa an der *Römerstraße* aus der Vorkriegszeit zu dem Komplex, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen ist, ebenso wie ein Betriebsgebäude im Norden des soeben beschriebenen Erschließungsweges. Es ist vorgesehen einen Teil der neben der Villa liegenden Gartenfläche ebenfalls als Wohnbauland zu entwickeln. Das zu erhaltende Betriebsgebäude im Plangebiet soll einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Ferner liegt der Gehweg entlang der *Ausoniusstraße* innerhalb des Geltungsbereiches.

Des Weiteren sind Weinberge als bestehende Nutzung im Süden des Planungsgebietes zu nennen. Weitere Grünstrukturen, abgesehen von der Hangbegrünung um die bisherige Produktionshalle, bestehen nicht.

Das Umfeld des Geltungsbereiches zeichnet sich durch gemischte Nutzung im Süden und Westen aus. Neben Wohngebäuden bestehen Winzerbetriebe, ein Transport- und Speditionsunternehmen sowie die weiterhin bestehend bleibenden Betriebsgebäude der Kellerei im Norden des Plangebietes, welche zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der östliche an den Geltungsbereich angrenzende Abschnitt ist mit Weinstöcken bestellt; unmittelbar daran anschließend verläuft die L 48, etwa 75 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt, entlang der Mosel. Die *Moselstraße* selbst bildet im unmittelbar am Baugebiet gelegenen Abschnitt einen Teil der Landesstraße.



Luftbild des Geländes mit Kataster (Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz 2013)

2.3. Erschließung

Verkehrlich ist Leiwien über die Landesstraße 48 im Norden an der Mosel entlang Richtung Köwerich und weiter Richtung Westen an die Autobahn 1 erschlossen. In Richtung Süden geht sie in die Landesstraße 148 über und führt in den Hunsrück.

Den Übergang zum anderen Moselufer gewährleisten die Moselbrücken in Tritenheim im Osten sowie im Nordwesten die Brücke in Thörnich.



Von der Moselstraße in das Plangebiet hineinführende private Bestandsstraße vor Gebäudeabbruch

Das Plangebiet selbst liegt direkt an der L 48 und deren Einmündung in die K 86. Die Landesstraße erschließt innerörtlich als *Moselstraße* die im südlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen.

Die zukünftige Erschließung der geplanten neuen Grundstücke soll mittels einer neu herzustellenden Stichstraße erfolgen, welche von der *Moselstraße* ausgeht.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die nächstgelegene, ca. 500 m entfernte, Haltestelle Leiwien/Ort. Diese wird gegenwärtig durch die Buslinie 333.1 von Trier über Schweich Richtung Neumagen-Dhron sowie Richtung Kues/Schulzentrum angefahren.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen innerhalb des Plangebiets befinden sich ausnahmslos im Privatbesitz. Somit ist ein formales Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch für das Plangebiet entbehrlich. Die einzelnen Grundstücke werden in der Folge privat veräußert.

2.5. Planungsrechtliche Situation

2.5.1. Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Leiwien gehört zum Oberzentrum Trier. Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Gleichzeitig sind die Flächen rund um die Ortslage als landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Der Verlauf der Mosel sowie der Uferbereich sind als Verbindungsfläche Gewässer dargestellt.

2.5.2. Regionaler Raumordnungsplan

Der gültige Regionale Raumordnungsplan der Region Trier spricht der Ortsgemeinde Leiwien keine zentralörtliche Bedeutung zu. Auch im künftigen Regionalplan ist keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Unterzentrum Schweich zugeordnet.

Das Planungsgebiet selbst ist als Industrie- und Gewerbegebiet im noch aktuellen Regionalen Raumordnungsplan dargestellt.

Die Gemeinde verfügt des Weiteren über die besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für die Bereiche Landwirtschaft und Erholung. Infolge der örtlichen Bedeutung für die Erholung, ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Da durch den Rückbau nicht mehr benötigter großflächiger gewerblicher Gebäude ein positiver Beitrag für das Ortsbild geleistet wird, wird diese Grundlage von Erholung und Tourismus in positivem Umfang unterstützt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt.

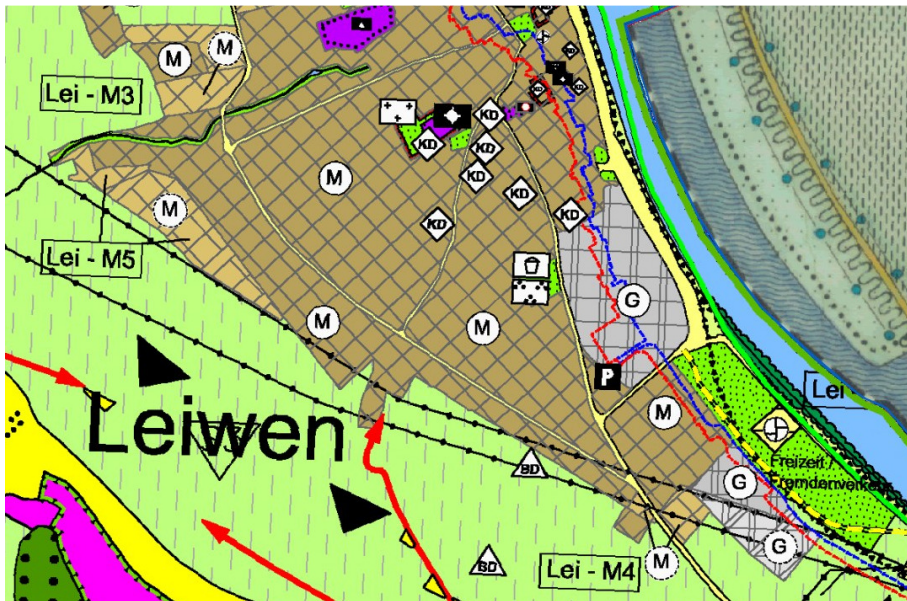
2.5.3. Flächennutzungsplan

Die 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich von 2011 stellt für das Plangebiet sowie die nördlichen Bereiche der Kellerei gewerbliche Bauflächen dar. Die weiteren umgebenden Flächen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Umliegende klassifizierte Straßen sind im FNP dargestellt. Südwestlich der L 48 zeigt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche für Freizeit und Fremdenverkehr.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes beabsichtigt. Dies entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass er in einer künftigen Fortschreibung anzupassen ist. Im Fall des Dorfgebietes orientiert sich die Art der baulichen Nutzung an der im FNP dargestellten gemischten Nutzung in der Umgebung. Im Gegensatz dazu wird im Fall der Neubebauung ein allgemeines Wohngebiet angestrebt, welches nicht der im FNP gekennzeichneten Art der baulichen Nutzung der umgebenden Ortslage entspricht. Ziel der künftigen Entwicklung soll es sein, geeignete

Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung bereitzustellen; eine gemischte Nutzung ist nicht Planungsabsicht.



nicht maßstäblicher Auszug aus dem FNP der VG Schweich

2.5.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine bestehenden Bebauungspläne vor. Es handelt sich um Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ferner grenzen keine Bebauungsplangebiete an den Geltungsbereich.

Der im Jahr 2010 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Auf'm Lehnertsweg“ weist in der nördlichen Ortsrandlage, nahe dem Sportplatz ein Mischgebiet aus. Hiermit verfügt die Ortsgemeinde über ein Potential an Baugrundstücken, für das eine hohe Nachfrage besteht.

Eine beabsichtigte Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moselstraße“ soll und darf keinesfalls als Konkurrenz gesehen werden. Das Baugebiet „Auf'm Lehnertsweg“ grenzt unmittelbar an Weinberge an, während das Gebiet „Moselstraße“ stärker zur Mosel orientiert ist. Dadurch verfügen Sie über unterschiedliche Charakteristika, was das Wohnumfeld anbelangt. Auch sind die Grundstücksgrößen im hier betrachteten Planungsgebiet kleiner gefasst, wodurch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen begünstigt wird. Des Weiteren handelt es sich um eine Folgenutzung im Zusammenhang der bebauten Ortslage.

Insgesamt kann der Rückschluss gezogen werden, dass die ohnehin hohe Nachfrage nach gemeindeeigenen Grundstücken nicht gemindert wird, sondern lediglich ein zusätzliches Angebot auf privater Basis bereitgestellt wird. Auf die Weise kann der Bauflächenbedarf der Ortsgemeinde mittelfristig erfüllt werden.

2.5.5. Fachplanungen

Über die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, bekannt.

2.5.6. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Moselgebiet von Schweich bis Koblenz).

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden aufgrund der städtebaulichen Vorprägung des Geländes durch die Planung nicht tangiert.

2.5.7. Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebietes entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Mosel. Dieser wurde hinsichtlich des Verlaufs der Baugrenzen und des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt, so dass einzelne betroffene Grundstücke unter Berücksichtigung des Überschwemmungsbereiches bebaubar sind. Zukünftig wird lediglich die Erschließung, wie es auch bereits jetzt der Fall ist, im Überschwemmungsbereich liegen, was auch zulässig ist.

Ein Teil der Abgrenzung des Überschwemmungsbereiches ragt in die Planstraße hinein, da sich der Verlauf an der bisherigen Bebauung orientierte. Mit der SGD Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, als zuständige wasserwirtschaftliche Behörde, wurde abgestimmt, dass die geplante neue Erschließung und damit die Veränderung des Überschwemmungsbereiches im Rahmen einer Ausnahme genehmigt werden kann.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich in zwei Arten der baulichen Nutzung unterteilt. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, wo sich eine Villa und ein erhalten bleibendes Gebäude der Kellerei befinden, wird ein Dorfgebiet (MD-1 und MD-2) ausgewiesen. Die südöstlich daran anschließenden Bereiche, welche einer Neubebauung zugeführt werden sollen, sind als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Das vorliegende städtebauliche Konzept beinhaltet dort die Bildung von rd. 22 Baugrundstücken. Durch die nach Abriss der Lagerhallen freigewordenen Grundstücksflächen wird mit der angestrebten Neubebauung eine adäquate Folgenutzung ermöglicht. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen auf Grundstücksgrößen zwischen 315 m² und 694 m². Die kleineren Grundstücke zwischen 315 m² und rd. 400 m² konzentrieren sich im Zentrum des Baugebietes um die Planstraße B und sind für Doppelhäuser ausreichend dimensioniert.

Die neu entstehenden Grundstücke in den Randbereichen des Geltungsbereiches werden an die bestehenden Ortsstraßen (*Moselstraße* und *Ausoniusstraße*) angebunden. Die Erschließung der Grundstücke im Zentrum des Geltungsbereiches erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße (Planstraße B). Entlang dieser können rd. 12 Grundstücke angeordnet werden. Überdies liegen zwei weitere Grundstücke an der der Mosel zugewandten Straße (Planstraße A), welche im Zuge der Überplanung neu ausgebaut wird und schließlich in eine Privatstraße im Norden übergeht.

Die Neuaufteilung des Geländes auf mehrere Plateaus wird dazu beitragen, dass das durch Abgrabung für die Errichtung der Halle bedingte Gefälle von Südwesten nach Nordosten aufgefangen wird. Infolgedessen werden die bestmögliche Ausnutzung des Gebietes und die größtmögliche Baufreiheit erwirkt, indem kein starkes Gefälle bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden muss. Zur Modellierung der Terrassen wird neu aufzufüllender Boden eingebaut. Der Verlauf der Böschungen wird sich weitestgehend an dem Verlauf der Grundstücksgrenzen orientieren. Die Überwindung des Gefälles kann nicht ausschließlich durch die Geländemodellierung erfolgen. Zum Teil muss dies auch durch die geländeangepasste Bauweise aufgefangen werden. Demzufolge ist es möglich, dass einzelne Gebäude talseitig über ein sichtbares Geschoss mehr verfügen als bergseitig.

Doppelhäuser können infolgedessen auch über einen versetzt liegenden First der einzelnen Doppelhaushälften verfügen.

Zu dem im nördlichen Geltungsbereich liegenden Kellereigebäude (MD-2), für das eine Folgenutzung ausschließlich durch einen Weinbaubetrieb in Frage kommt und auch vorgesehen ist, wird ein Abstand von im Mittel 6,0 m eingehalten, damit eine angemessen dimensionierte Fläche neben dem Gebäude erhalten bleibt. Darüber hinaus wird im Zuge der Neuparzellierung zu der Villa an der *Ausoniusstraße* (MD-1) ein Abstand von 3,7 m zwischen der künftigen Grundstücksgrenze sowie dem Baufeld, das über die Villa gelegt wird, berücksichtigt.

Anstelle einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsstruktur wird also ein kleinräumiges Gesamtkonzept zur Nachverdichtung der Ortslage präsentiert, welches eine sinnvolle Folgenutzung auf dem Gelände der Weinkellerei bietet. Der mittelfristige Bedarf an Bauflächen kann ohne Außenentwicklung der Gemeinde bedient werden.



städtebauliches Konzept (nicht maßstäblich)

Erschließungskonzept

Verkehrstechnisch wird das Dorfgebiet über eine neu herzustellende, 6,0 m breite Anbindung von der parallel zur L 48 verlaufenden Straße im Westen in das Plangebiet erschlossen (Planstraße A). Diese stößt dann auf die bisherig bestehende private Erschließungsstraße des Betriebsgeländes, welche weiter Richtung Norden führt und im Zuge der Neuplanung auf 5,0 m Breite zurückgebaut, bzw. neu ausgebaut wird.

Zur inneren Erschließung der 12 Grundstücke im Zentrum des Baugebietes dient eine Stichstraße (Planstraße B), an deren Ende sich eine Wendeanlage befindet, welche zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs geeignet ist. Eine öffentliche Widmung der derzeit zwischen der *Moselstraße* und dem Beginn von Planstraße B verlaufenden Teil eines angrenzenden Wirtschaftsweges wird im Planvollzug erfolgen (siehe Abbildung oben, rot gekennzeichnete Bereich) Gegenüber einem Großteil der Planstraße A wird Planstraße B bis zur Wendeanlage über eine Dimensionierung von 6,0 m verfügen. Auf diese Weise setzt

sich die Dimensionierung bis zum Mündungstrichter der Planstraße A an der Geltungsbereichsgrenze durchgängig fort. Zusätzlich wird in dem 6,0 m breiten Straßenabschnitt ein gepflasterter Mehrzweckstreifen von 1,5 m innerhalb dieser Verkehrsfläche berücksichtigt. Gegebenenfalls kann dieser auch als Gehweg erstellt werden.

Die Erschließung der drei an der *Moselstraße* sowie der fünf an der *Ausoniusstraße* gelegenen Grundstücke sowie der Villa erfolgt über diese vorhandenen Ortsstraßen.

Überdies wird die Privatstraße im Norden des Geltungsbereiches den Teilbereich MD-2 erschließen.

Die fußläufige Anbindung des Baugebietes wird durch die Anlage zweier Wege begünstigt. Ein 2,5 m breiter Weg wird von der *Moselstraße* Richtung Norden verlaufen. Der zweite Weg mit 2,0 m Breite ist zwischen der Wendeanlage und der *Ausoniusstraße* vorgesehen.

Freiraum

Die Freiflächen der Wohngrundstücke als Teil des entstehenden Baugebiets werden als private Gartenflächen angelegt und bilden als solche das Grundgerüst an vegetativ dominierten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Plangebiet. Gleichzeitig ist entlang der Planstraßen auf den privaten Grundstücksflächen die Pflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen vorgesehen, die den Straßenraum zusätzlich in der Vertikalen gliedern.

Dem Verlauf der Planstraße A folgend wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Baumallee als Beitrag zum fakultativen naturschutzfachlichen Ausgleich (im Verfahren gemäß § 13a BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung keine Anwendung) und als öffentlicher Grünbereich angelegt. Des Weiteren wird die landschaftliche Einbindung des Baugebietes in die nordöstlich angrenzenden Weinberge und das Moseltal begünstigt. Auch entlang des parallelversetzt dazu geplanten Fußweges zur *Moselstraße* ist eine einseitige alleearartige Baumpflanzung vorgesehen. Die Verwirklichung eines eingegrünten Ortsrands wird damit unterstützt. Darüber hinaus wird eine Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers in dem öffentlichen Grünbereich verortet.

3.2. Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungskonzept ist mit den Verbandsgemeindewerken Schweich abgestimmt. Spätestens zum wasserrechtlichen Genehmigungs-/Erlaubnisverfahren wird die abschließende Entwässerungsplanung vorgelegt.

3.2.1. Wasserver- und Entsorgung

Für das geplante Baugebiet kommt ein Trennsystem zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll aber möglichst am Anfallort zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand vor Ort zu verwerten und zurückzuhalten. Nur überschüssiges Niederschlagswasser soll in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern.

Trinkwasserversorgung

In der *Ausoniusstraße* werden die Neubaugrundstücke an die in der Straße vorhandene Wasserleitung angeschlossen. Die übrigen Grundstücke werden an neu zu schaffende Wasserleitungen angebunden. Von der *Römerstraße* ausgehend (dort erfolgt der Anschluss an die bestehende Leitung) wird eine Leitung im Bereich des Fußweges Richtung Wendeanlage und weitergehend im Bereich der Planstraße B auf den Einmündungsbereich in die Planstraße A verlaufen. Die Grundstücke an der Planstraße A erhalten Anschluss an eine Wasserleitung, welche von der *Römerstraße* aus (Anbindung an vorhandene Leitung) in dem Privatweg nördlich der Geltungsbereichsgrenze und nordöstlich des MD-2 in der

Privatstraße verläuft. Die Wasserleitung wird in der Planstraße A fortgeführt und stößt im Einmündungsbereich auf die Leitung in der Planstraße B. Von dort verläuft die Leitung im Bereich des Fußweges auf die Moselstraße zu; am Ende der Stichleitung wird ein Hydrant eingebaut.

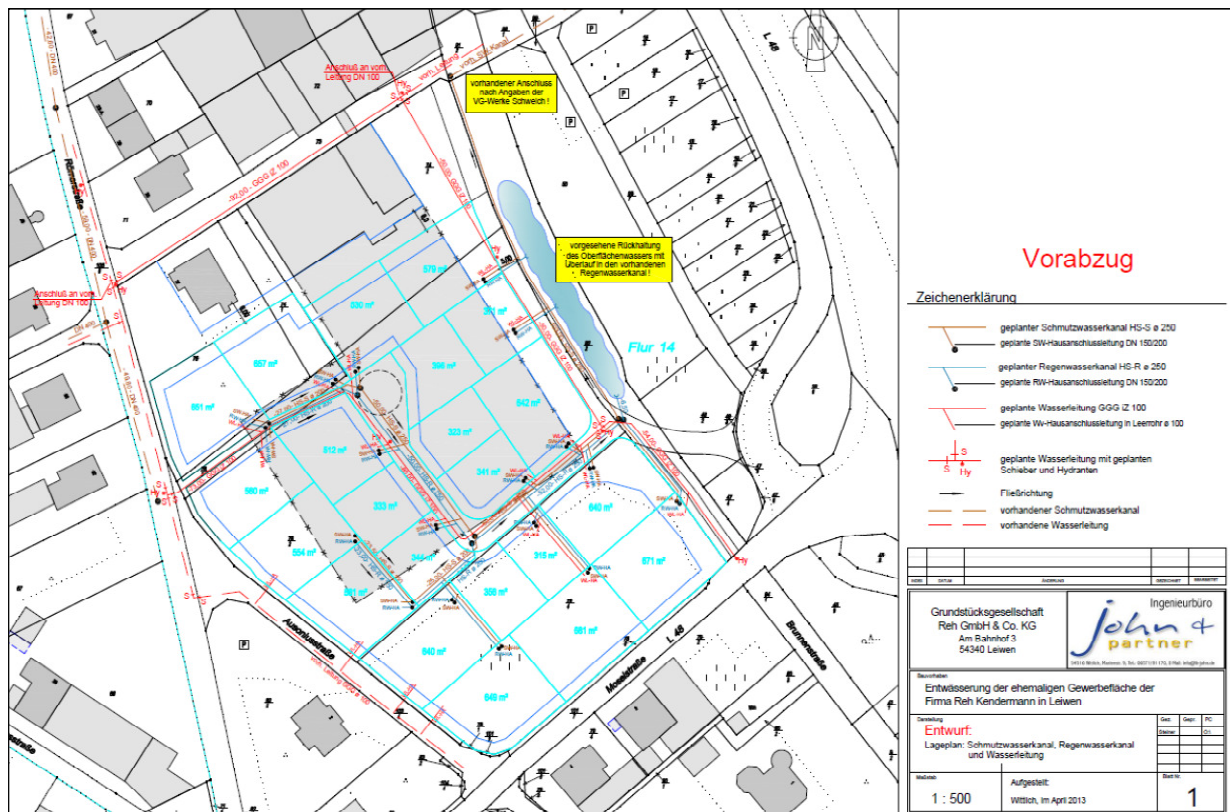
In der *Moselstraße* ist keine Wasserleitung geplant. Die an diese Straße grenzenden Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Leitung in der *Ausoniusstraße*, in der Planstraße B oder dem Fußweg im östlichen Geltungsbereich.

Entsprechend der Auskunft der VG Werke ist die Löschwasserversorgung bis in eine Größenordnung von 13,3 l/s (48 cbm über 2h) über das öffentliche Trinkwassernetz darstellbar.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Planungsgebiet wird über neu zu schaffende Schmutzwasserkanäle abgewickelt werden. Zum einen wird ein Schmutzwasserkanal in der Planstraße A hergestellt. Er beginnt ca. in der Mitte des Fußweges Richtung *Moselstraße*, um die Anbindung an das nordöstliche Grundstück an der *Moselstraße* zu gewährleisten, und führt dann im Bereich der Planstraße A Richtung Norden, wo der Anschluss an den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgt. Zum anderen wird ein Schmutzwasserkanal in der Planstraße B hergestellt, um die Abwasserentsorgung der Grundstücke außerhalb des Einzugsbereiches der Planstraße A sicher zu stellen. Der Kanal beginnt etwa in der Mitte des Fußweges zwischen *Ausoniusstraße* und der Wendeanlage und verläuft dem natürlichen Gefälle folgend in der Planstraße B auf den geplanten Kanal in der Planstraße A zu. Dort wird der Anschluss zur abschließenden Entwässerung in den Schmutzwasserkanal im Norden des Geltungsbereiches hergestellt.

Da in der *Ausoniusstraße* kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist, wird beabsichtigt die Wasserentsorgung über den in der Planstraße B zu realisierenden Kanal abzuwickeln. Die erforderlichen Anschlüsse erfolgen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.



Entwässerungssystem des Plangebietes (Stand April 2013)

3.2.2. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) der privaten Baugrundstücke und der Straßenflächen ist grundsätzlich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zurückzuhalten und schadlos zu versickern. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist eine Menge von 50 l/m² befestigter Fläche, also Dachflächen, Hof- und Wegeflächen, auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten.

Die Rückhaltung hat über flache grasbewachsene Mulden, Teiche, Rigolen oder Versickerungsretentionszisternen zu erfolgen. Die Rückhaltesysteme können zusätzlich einen Notüberlauf in das öffentliche Regenwasserableitesystem erhalten, der jedoch erst bei Vollenfüllung des privaten Rückhaltesystems anspringen darf. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist gegenüber dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Schweich mit der Vorlage des Entwässerungskonzepts im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Analog des Verlaufs der Schmutzwasserkanäle und der entsprechenden Hausanschlüsse wird der Regenwasserkanal geplant, der in ein Rückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche einspeist. Die Grundstücke im nördlichen Teil der Planstraße A führen das überschüssige Niederschlagswasser über die Planstraße A kreuzende Leitungen in das gegenüberliegende Regenrückhaltebecken ab. Dieses verfügt über einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt, z. B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen oder Wasserteichen und als Brauchwasser (Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist unzulässig.

3.2.3. Bodenwasser/Grundwasser

Das geplante Baugebiet befindet sich in Moselnähe und damit in einem Bereich in dem das Bodenwasser durch den Flusslauf beeinflusst wird. Es wurde in dem städtebaulichen Konzept und der Anordnung der Baufelder zwar berücksichtigt, dass die Neubebauung außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereiches liegt, dennoch ist das Bodenwasser nicht außer Acht zu lassen. Bei Unterkellerung der Gebäude wird daher empfohlen diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die einzelnen Bauvorhaben sind individuell durch entsprechende Maßnahmen (Sicherung von Bodenaushub und Baugruben, Abdichtung von Kellern, etc.) zu sichern.

Ferner sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Deckschichten über dem Grundwasser-Aquifer (Grundwasserleitende Bodenschichten) vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen, damit der Fluss des Bodenwassers nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

3.2.4. Abfallentsorgung

Die Verkehrsanlagen gewährleisten die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Gleichzeitig entspricht die Wendeanlage den Ansprüchen dreiachsiger Müllfahrzeuge.

3.2.5. Medienseitige Erschließung/Elektrifizierung

Die elektrische und medienseitige Versorgung der neuen Baugrundstücke wird über die vorhandenen Netze gesichert. Diese können in die Planstraßen verlängert werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Andienung der einzelnen Grundstücke Erdkabel verlegt. Es sind Trassen im Mehrzweckstreifen zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten sind.

3.3. Grünordnung

Ein Umweltbericht ist verfahrensrechtlich (§ 13a BauGB – Verfahren) nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Plangebiet „Moselstraße“ um einen bereits städtebaulich überformten Bereich handelt, in dem keine ökologisch wertvollen Strukturen bestehen, genügen allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die in den textlichen Festsetzungen verankert sind und wodurch das Gebiet aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet wird.

Infolge der Ausweisung des Baugebietes werden, im Gegensatz zur bisherigen gewerblichen Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs, auf den privaten Grundstücksflächen sowie im öffentlichen Raum neue Grünstrukturen entstehen.

Gegenüber der bestehenden weitgehend flächigen Versiegelung des Plangebiets kommt es insgesamt zu einer stärkeren Entsiegelung innerhalb des Geltungsbereichs.

3.4. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Anlässlich der beabsichtigten Planung sind im Hinblick auf Immissionsschutz lediglich die schalltechnischen Aspekte (Wechselwirkungen) als relevant zu betrachten.

Bezüglich der Schallimmissionen wird das Plangebiet zum Einen durch den Verkehrslärm der südlich liegenden *Moselstraße*, der *Ausoniusstraße* und der *Römerstraße* im Westen, der ehemaligen Werkstraße zwischen der *Römerstraße* und der L 48 im Norden sowie der in rund 70 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Landesstraße 48 und zum Anderen durch die Gewerbelärmeinwirkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe belastet.

Hierzu liegt das schalltechnische Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Moselstraße“ in Leiwien“ der FIRU Gfl mbH Kaiserslautern vom 09.08.2013 mit den folgenden Ergebnissen gemäß Kapitel 3.4.1.

3.4.1. Verkehrslärmentwicklung

„Die Orientierungswerte zur Verkehrslärmermittlung und -bewertung erfolgen nach DIN 18005 für Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO und für allgemeine Wohngebiete gemäß § 6 BauNVO. Daraus ergeben sich für allgemeine Wohngebiete die Grenzwerte von 55 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr) und für Dorfgebiete die Grenzwerte von 60 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr).

Mit der Einhaltung der Orientierungswerte soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden.

Die relevanten Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden durch den Straßenverkehr auf der L 48, dem Abschnitt L 48 *Moselstraße*, der K 86, der *Ausoniusstraße* und der *Römerstraße* hervorgerufen.

Für die Landesstraße L 48 liegen aktuelle Verkehrszahlen aus dem Jahr 2010 mit den für die Verkehrslärberechnung gemäß RLS-90 erforderlichen Verkehrsanteilen (Tag-Nacht, Lkw-Pkw) vom Landesbetrieb Mobilität vor. Gegenüber den Zählergebnissen 2005 sind die Verkehrsmengen auf der L 48 bis zum Jahr 2010 um rund 200 auf rund 2.200 Kfz/24h zurückgegangen. Für den Abschnitt Moselstraße der L 48 werden die o.g. Verkehrszahlen der L 48 angesetzt. Für die K 86 liegen keine aktuellen Verkehrszahlen vor. Es wird auf die Daten der Verkehrsmengenkarte Kreisstraßen 2005 des LBM Rheinland-Pfalz

zurückgegriffen. Der betreffende Abschnitt der K 86 ist dort mit 900 Kfz/24h und einem Schwerverkehrsanteil von 8% angegeben. Für die *Römerstraße* und *Ausoniusstraße* liegen keine Verkehrszahlen vor. Die *Römerstraße* stellt jedoch parallel zur Ortsumfahrung L 48 in einer Achse mit der Klosterstraße und *Euchariusstraße* die Verbindung der K 86 durch den Ort her. Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen der *Römerstraße* und auch der *Ausoniusstraße* werden im Sinne einer Beurteilung „auf der sicheren Seite“ auf der Grundlage der Zahlen der K 86 abgeschätzt.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen erfolgt im Gutachten gemäß RLS-90. Bei der Beurteilung der Verkehrslärmverhältnisse ist nach RLS-90 auf die maßgebende Verkehrsstärke abzustellen. Die maßgebende Verkehrsstärke ist in den RLS-90 definiert als der „auf den Beurteilungszeitraum (Tag bzw. Nacht) bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Querschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge“. Die maßgebende Verkehrsstärken und Lkw-Anteile sind in den Verkehrszahlen des LBM für die L 48 enthalten. Für die Ermittlung der Verkehrsanteile Tag/Nacht und der Lkw-Anteile Tag/Nacht der K 86, *Römerstraße* und *Ausoniusstraße* werden die gleichen Verteilungen angesetzt. Zuschläge für besondere Straßenoberflächen sind nicht erforderlich. Zuschläge für Steigungen und Gefälle werden im digitalen Geländemodell ermittelt und bei den Ausbreitungsberechnungen berücksichtigt. Für die L 48 wird von Norden her bis zur in Höhe des Plangebiets eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h, ab Höhe Plangebiet und für den Abschnitt Moselstraße 50 km/h angesetzt. Für die K 86 wird die Höchstgeschwindigkeit mit 70 km/h, für die Römer- und *Ausoniusstraße* mit 50 km/h angesetzt.

Die Verkehrslärberechnungen werden im Gutachten in zwei Untersuchungsfällen durchgeführt. Untersuchungsfall 1 zeigt die Verkehrslärmbelastungen für den ungünstigen Fall ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung der innerhalb des geplanten Wohngebiets vorgesehenen Bebauung (freie Schallausbreitung). Im Untersuchungsfall 2 sind die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebäude gemäß dem vorliegenden Baukonzept dargestellt.

Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr erfolgt im Gutachten anhand der Orientierungswerte der DIN 18005.

Im Untersuchungsfall 1 – bei freier Schallausbreitung im geplanten allgemeinen Wohngebiet – ist bis zu einem Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 48 (Moselstraße) und bis zu einem Abstand von 20 m zum Straßenrand der *Ausoniusstraße* und der *Römerstraße* mit Überschreitungen des Orientierungswerts für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) zu rechnen.

Der Orientierungswert Nacht von 45 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 60 m zum Straßenrand der L 48 (Moselstraße) und bis zu einem Abstand von 50 m zum Straßenrand der *Ausoniusstraße* und der *Römerstraße* überschritten.

Im Untersuchungsfall 2 – unter Berücksichtigung des vorgelegten Baukonzepts für das geplante allgemeine Wohngebiet – sind im Tagzeitraum jeweils nur die straßenzugewandten Fassaden der ersten geplanten Baureihe entlang der *Moselstraße*, *Ausoniusstraße* und *Römerstraße* von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffen.

Jedes Gebäude verfügt über mindestens eine lärmabgewandte Fassade, an der der Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Auch im Nachtzeitraum verfügt jedes Gebäude über mindestens eine lärmabgewandte Gebäudeseite, an der der Orientierungswert Nacht von 45 dB(A) eingehalten wird.

Da die geplante Wohnbebauung über die Moselstraße bzw. über die *Ausoniusstraße* und *Römerstraße* erschlossen werden soll, sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) entlang der Straßen nicht möglich. Der erforderliche Verkehrslärmschutz ist deshalb durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen (siehe Kapitel 3.4.3.).

3.4.2 Gewerbelärmentwicklung

Die Gewerbelärmeinwirkungen werden im Gutachten anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen beurteilt. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Vorschriften der TA Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA Lärm kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr) und für Dorfgebiete bei 60 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr).

Untersucht wurden im Gutachten die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den Werkstattbetrieb der Spedition Luy westlich des Plangebiets und durch Betriebsvorgänge auf dem weiterhin bestehenden Betriebsgelände des Weinguts Reh nördlich des Plangebiets.

Weiterhin waren die potentiellen Gewerbelärmeinwirkungen durch eine Nutzung des im nordöstlichen Teil des Plangebiets bestehenden Gewerbegebäudes zu prognostizieren. Dieses Gebäude und das umgebende Betriebsgelände sind im Bebauungsplanentwurf als Dorfgebiet festgesetzt.

Spedition Luy (Werkstatt)

Schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge finden ausschließlich im Tagzeitraum statt. Am Tag werden je 10 Lkw-Zu- und Abfahrten zum bzw. vom Betriebsgelände angesetzt. Die Lkw-Zu- und Abfahrten erfolgen von der *Römerstraße*. Je Lkw wird ein Rangiervorgang von durchschnittlich 5 min Dauer sowie Einzelgeräusche (Betriebsbremse, Türenschnellen, Anlassen, Leerlauf) berücksichtigt. Die Geräuschemissionen der Lkw-Zu- und Abfahrten inklusive Rangiertätigkeiten und Einzelgeräuschen werden nach der Ladelärmstudie des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie berechnet.

Zur Abschätzung der durch den Werkstattbetrieb innerhalb der Halle zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen wird für eine 12-stündige Betriebszeit im Tagzeitraum ein Innenpegel von $L_I = 80$ dB(A) angesetzt. Dieser Wert entspricht dem in der Studie Handwerk und Wohnen angegebenen Innenpegel geräuschrelevanter Betriebsräume von Kfz-Werkstätten.

Im Sinne einer Prognose „auf der sicheren Seite“ wird im Gutachten davon ausgegangen, dass über eine Dauer von 12 Stunden die beiden Tore (für die je eine Fläche von 25m² angesetzt wird) an der Nordostfassade der Halle offen stehen. Aus dem oben genannten Innenpegel wird im Gutachten gemäß VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ Formel 9(b) für die Tore ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 76$ dB(A) pro m² berechnet.

Weingut Reh

Die bestehenden Hallen des Weinguts Reh nördlich des Plangebiets werden ausschließlich als Lagerhallen genutzt. Die Hallen werden über die Tore vom bestehenden Betriebshof nördlich des Hallenkomplexes beschickt. In den Hallen findet keine Produktion statt. Schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge sind Lkw-Zu- und Abfahrten und Lade- und Transportvorgänge im Hof nördlich des Hallenkomplexes. Für die Prognoseberechnungen werden 10 Lkw, d.h. je 10 Lkw- Zu- und Abfahrten vom Betriebsgelände angesetzt. Die Lkw-Zu- und Abfahrten erfolgen über die Zufahrt östlich der Hallen von der L 48. Je Lkw wird ein Rangiervorgang von durchschnittlich 5 min Dauer sowie Einzelgeräusche (Betriebsbremse, Türenschnellen, Anlassen, Leerlauf) berücksichtigt.

Für Ladevorgänge und innerbetriebliche Transportvorgänge wird im Gutachten bis zu 10 Stunden Gabelstaplerbetrieb außerhalb der Hallen am Tag berücksichtigt. Die Zufahrt zu den Hallen erfolgt ausschließlich von Norden. An der dem Plangebiet zugewandten Südseite der Hallen finden keine schalltechnisch relevanten Vorgänge statt.

Die Geräuschemissionen der Lkw-Zu- und Abfahrten inklusive Rangiertätigkeiten und Einzelgeräuschen werden nach der Ladelärmstudie des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie berechnet.

Gewerbe im Plangebiet

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets bleibt ein Gewerbegebäude erhalten. Dieses ist als Dorfgebiet festgesetzt worden. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich Kellerräume, die bspw. als Lagerräume eines Winzerbetriebs genutzt werden können. Für eine entsprechende potentielle Nutzung werden im Gutachten je 2 Lkw- Zu- und -Abfahrten von der L 48 auf das Betriebsgrundstück, je 5 min Rangieren pro Lkw sowie die entsprechenden Einzelgeräusche (Betriebsbremse, Türeenschlagen, Anlassen, Leerlauf) berücksichtigt. Zudem wird für Ladevorgänge ein Gabelstaplerbetrieb von bis zu 1 Stunde am Tag in die Prognose eingestellt. Die Emissionsansätze für Lkw-Fahrten, Rangiervorgänge, Einzelgeräusche und Gabelstaplerbetrieb entsprechen denen, die für die Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen von Spedition Luy und Weingut Reh angesetzt wurden.

Die Gewerbelärmeinwirkungen werden im Gutachten für Immissionsorte an der gemäß Bauungskonzept vorgesehenen Bebauung des Plangebiets geschossweise in Einzelpunktberechnungen berechnet. Die Gebäudehöhen werden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Neben der Einzelpunktberechnung werden die Geräuscheinwirkungen zudem flächig in einem Punkteraster in 2 m über Grund berechnet. Dies entspricht in etwa der Immissionsorthöhe des Erdgeschosses bzw. der Außenwohnbereiche.

Für die dem **Betrieb Luy** nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten Wohngebiets werden im Ergebnis Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 50,8 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird deutlich unterschritten.

Die schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge des **Weinguts Reh** verursachen im Ergebnis aufgrund der Abstandsverhältnisse zwischen den Schallquellen und den maßgeblichen Immissionsorten und der Abschirmwirkung der bestehenden Hallen keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen in Plangebiet.

Durch die bestehenden Betriebe Luy und Reh sind im Ergebnis im Plangebiet keine Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten, welche zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) führen.

Die Nutzung des **bestehenden Gebäudes** und der umgebenden Flächen in dem festgesetzten nordöstlichen Dorfgebiet verursacht an der zugewandten Fassade des geplanten nächstgelegenen Wohngebäudes deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A). An allen übrigen Gebäuden wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Aufgrund der geringen Abstände können Gewerbelärmkonflikte zwischen dem geplanten Dorfgebiet und den nächstgelegenen Baufenstern des geplanten Wohngebiets nicht ausgeschlossen werden. Zur Verminderung des Konfliktpotentials wird im Gutachten empfohlen, die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den geplanten Wohngebäuden der nördlichsten Baureihe im allgemeinen Wohngebiet (Grundstücke, die in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben „X“ gekennzeichnet sind) so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an den Nordfassaden belüftet werden. Freisitze und Außenwohnbereiche sollten an den dem Dorfgebiet abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Dies wird auf den in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben „X“ gekennzeichneten Grundstücken festgesetzt.

3.4.3 Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der innerhalb des Plangebiets zulässigen störepfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Wegen der Erschließungsfunktion der *Moselstraße* bzw. der *Ausoniusstraße* und *Römerstraße* sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) entlang der Straßen nicht möglich.

Es wird im Gutachten empfohlen, die Einhaltung wohnverträglicher Innenpegel durch passiven Lärmschutz sicherzustellen. Passiver Schallschutz ist für die Bereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets erforderlich, für die Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert wurden. Die Abgrenzung des entsprechenden Bereichs ist in Karte 6 des Gutachtens durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

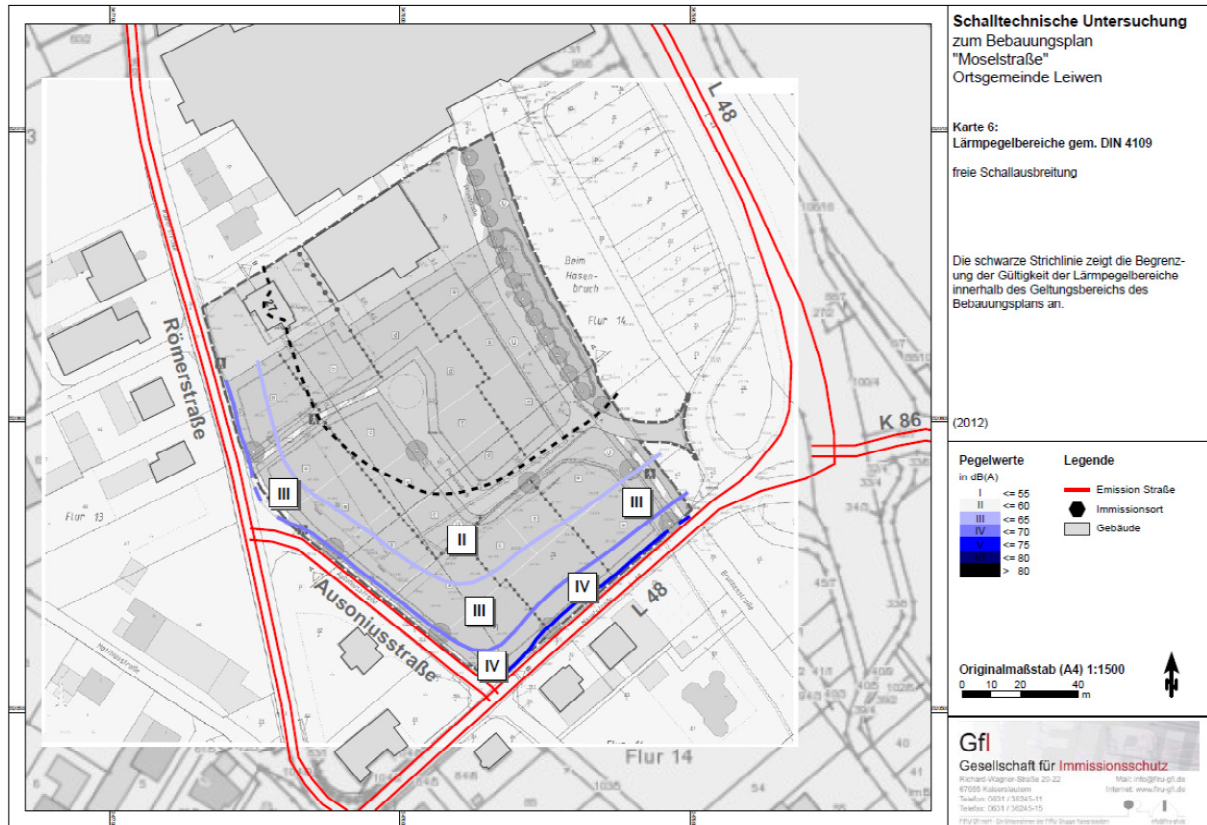
<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w,res} des Außenbauteils in dB</i>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster an von Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum betroffenen Fassaden verfügen, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.“ (FIRU GfI mbH Kaiserslautern, 09. August 2013).



Unter Berücksichtigung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen lässt sich aus emissionstechnischer Sicht das Baugelände realisieren.

3.5. Überschwemmungsgebiet

Ein kleiner Teil des Plangebiets, der sich vom nordöstlichen Einmündungsbereich der Planstraße B in die Planstraße A, entlang der Planstraße B bis zu deren Abknicken nach Nordwesten und darüber hinaus teilweise auf das sich südwestlich anschließende Baugrundstück erstreckt, liegt zum Teil im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mosel (RVO vom 14.09.2009). Desweiteren befindet sich ein großer Teil der Planstraße A und der sich nördlich und westlich anschließenden Grünflächen im Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet reicht mit Ausnahme der o.g. Auskrugung entlang der Planstraße B bis zu den festgesetzten Baugrenzen der nordöstlichen Baugrundstücke.

Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf der Genehmigung. Diese Genehmigung betrifft lediglich die Auskrugung des Überschwemmungsgebietes entlang der Planstraße B. Alle anderen Baugrenzen liegen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichs.

Gemäß § 78 (3) WHG kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn alle 4 Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Hochwasserrückhaltung wird nicht nachteilig beeinträchtigt, da die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen im Überschwemmungsbereich zum Ausgleich beseitigt werden. Es wird kein Rückhalteraum beseitigt.
- Es wird keine großflächige Bebauung (mit Ausnahme der kleinumfänglichen Bebauung im südwestlichen Knick der Planstraße B) im Überschwemmungsbereich entstehen. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen im Abflussbereich entfallen zukünftig. Auf den Wasserstand im Hochwasserfall hat das Vorhaben keine Auswirkungen.

- Hochwasserschutzmaßnahmen und –einrichtungen sind nicht betroffen.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise ist nicht erforderlich, da keine Gebäude (mit Ausnahme der kleinumfänglichen Bebauung im südwestlichen Knick der Planstraße B) im Überschwemmungsbereich entstehen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise ist für die Bebauung des Grundstückes im südwestlichen Knick der Planstraße B vorzusehen. Die neuen Erschließungsanlagen, aber auch die privaten Bauvorhaben, sind entsprechend hochwasserkompatibel herzustellen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (3) WHG erteilt wird.

3.6. Denkmalpflege

Unmittelbar südwestlich der geplanten Bebauung sind bei der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Archäologie Mauerreste einer römischen Siedlung (Leiwien 3) erfasst. Durch einen Vertreter des Rheinischen Landesmuseums fand eine Begehung des Geländes statt, wobei sich herausgestellt hat, dass der alte Gewerbebau so tief gründet, dass der Untergrund archäologisch nicht mehr relevant ist. Ohnehin werden künftige bauliche Maßnahmen nicht tiefer gehen als die Bodenplatte der ehem. gewerblichen Bebauung. Auch im benachbarten Weinberg finden sich keine offensichtlichen Spuren römischer Bebauung.

Sollten dennoch bei den konkreten Baumaßnahmen Anzeichen auf Kultur- und Bodendenkmäler zutage treten ist das Rheinische Landesmuseum Trier umgehend zu benachrichtigen.

Bei Bedarf erhält die Archäologie Trier bis zu 12 Arbeitstage (Mo-Fr) Gelegenheit, Dokumentationen vorzunehmen.

3.7. Abbruch der vorhandenen Bebauung

Der Abbruch der vorhandenen Bebauung hat unter Beachtung der vorhandenen Normen und Regelwerke zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz relevanten ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27.

Die anfallenden Abbruch- und Aushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

3.8. Baugrund Schadstoffbelastungen

Teilbereiche des Bebauungsplanes (südlicher Bereich) wurden bisher weinbaulich genutzt. Da sich aus dieser Nutzung eventuelle Bodenverunreinigungen oder Belastungen ergeben können wurden orientierende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung der Bodenbelastung und der Einteilung nach LAGA durchgeführt. Die erforderlichen Geländearbeiten wurden am 24.07.2013 durch das Büro für Umweltplanung, Mertesdorf durchgeführt.

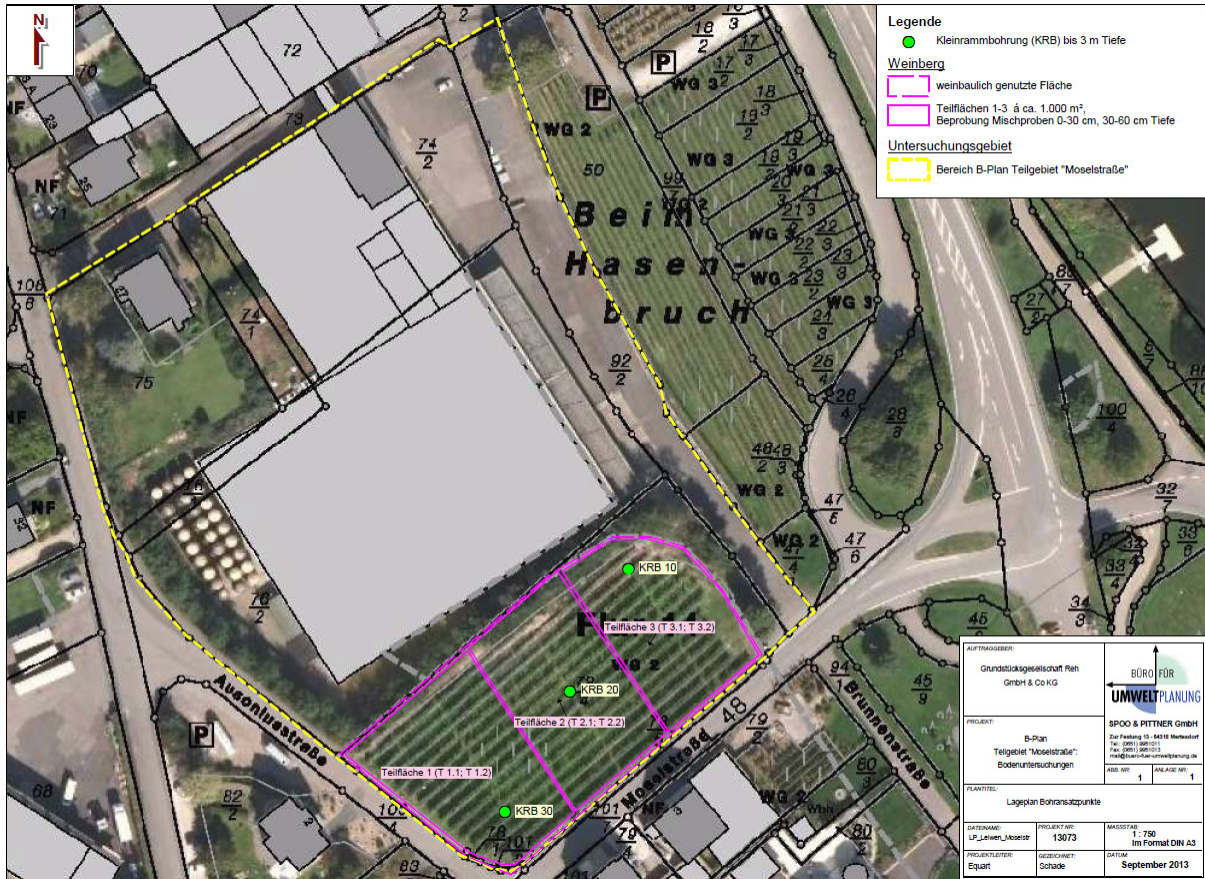
Insbesondere geht es um die langjährige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie die mögliche Nutzung von teeröl- oder salzimprägnierten Weinbergspfählen die zu Einträgen und einer Anreicherung von Schadstoffen im Boden geführt haben können.

Als Schadstoffparameter im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze wurden in den Tiefen 0-30 cm und 30-60 cm folgende Parameter untersucht:

TOC, Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Kupfer, Zink, Thallium, Chrom, PAK, PCB, Aldrin, DDT, Hexachlorbenzol (HCB), Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch oder Beta-HCH), Pentachlorphenol (PCP)

Im Hinblick auf die Verwertung von Aushubmaterial durch die geplante Bebauung wurden drei Kleinrammbohrungen bis 3 m Tiefe untersucht.

Die ca. 3.000 m² Weinbergsfläche wurde gutachterlich in drei etwa gleichgroße Teilflächen eingeteilt und untersucht. Je Teilfläche wurde aus jeder Beprobungstiefe eine Mischprobe aus 15 Einzelproben hergestellt und auf die vorgegebenen Parameter untersucht. Die Beprobungstiefen wurden in Abstimmung mit der SGD Nord mit 0-30 cm (Probenbezeichnungen: T 1.1, T 2.1, T 3.1) und 30-60 cm (Probenbezeichnungen: T 1.2, T 2.2, T 3.2) festgelegt.



Analytik / Bewertung Boden

Organoleptisch wurden bei der Probenentnahme des Bodens keine Auffälligkeiten festgestellt.

Teilflächen T 1 - T 3 (0-30 cm, 30-60 cm)

In den Proben aus den oberen Schichten (0-30 cm und 30-60 cm) der drei Teilflächen fallen die erhöhten PAK-Gehalte der Teilfläche 2, in 0-30 cm (33,9 mg/kg Summe PAK in Probe T 2.1) und in 30-60 cm (3,5 mg/kg Summe PAK in Probe T 2.2) sowie in Teilfläche 3 (2,48 mg/kg Summe PAK in 0-30 cm bzw. 2,27 mg/kg Summe PAK in 30-60 cm) auf.

Die ermittelten Schwermetallgehalte sind durchgehend niedrig. Die analysierten Kupfergehalte liegen zwischen 16 – 21 mg/kg Cu im Königswasserextrakt. Da Hg und Tl im Königswasserextrakt durchgehend Werte unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenze lieferten, wurde auf einen Ammoniumnitratextrakt zur Bestimmung der pflanzenverfügbaren Anteile verzichtet.

Die untersuchten Organochlorpestizide (Pflanzenschutzmittel) liegen durchgehend unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenzen.

Bewertung Teilflächen T 1 – T 3 (0-30 cm, 30-60 cm) nach BBodSchV

(Gefährdungsabschätzung)

Die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden – Nutzpflanze (im Königswasserextrakt) werden für die untersuchten anorganischen Schadstoffparameter unterschritten.

Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch besteht daher nach Auffassung der Gutachter nicht. Für Hg und Tl ist aufgrund der niedrigen „Gesamtgehalte“, die unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenze liegen, ebenfalls keine Gefährdung auf den Wirkungspfaden Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze zu befürchten.

Der Besorgniswert für Kupfer (100 mg/kg Cu) wird in allen Proben deutlich unterschritten. Eine Kupferbelastung des Bodens durch die weinbauliche Nutzung liegt nicht vor.

Selbst in der am höchsten mit PAK-belasteten Teilfläche T 2 liegt die Probe T 2.1 mit 3,66 mg/kg Benzo(a)pyren (BaP) noch unterhalb des Prüfwertes von 4 mg/kg BaP des BBodSchV, Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt), Nutzung „Wohngebiete“.

Der Prüfwert von 1 mg/kg BaP der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze ist mit 3,66 mg/kg BaP deutlich überschritten.

- Eine Belastung des Bodens mit PAK, möglicherweise verursacht durch Teeröle zur Imprägnierung von Weinbergspfählen liegt vor.
- Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) besteht nach den Prüfwerten der BBodSchV jedoch nicht.
- Es besteht eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze für den Schadstoffparameter PAK. Auf einen Anbau von Nutzpflanzen zum Verzehr ist bei solchen Schadstoffgehalten zu verzichten. Bei der Erschließung ist der belastete Boden der Teilfläche T 2.1 (0-30 cm) abzuschleifen und ordnungsgemäß zu entsorgen (gefährlicher Abfall, SAM-andienungspflichtig).

Die vorstehenden Anforderungen/Bewertungen werden unter Hinweise in die Planurkunde übernommen.

4. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebietes an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moselstraße“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird mehrheitlich als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für die neu zu bebauenden Bereiche vorgesehen. Für die bestehenden Gebäude im Norden des Planungsgebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD-1 und MD-2) festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der gemischten Nutzung im Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese Gemengelage der Umgebung wird im Dorfgebiet aufgegriffen, denn die gegebene

gemischte Nutzung entspricht der eines Dorfgebietes. Gleichzeitig wird künftigen Folgenutzungen ein entsprechender Rahmen zur weiteren Entwicklung zugelassen ohne die Wohnruhe im benachbarten Wohngebiet nachteilig zu beeinträchtigen. Des Weiteren bildet das Dorfgebiet einen gestuften Übergang von dem allgemeinen Wohngebiet zu den nördlich des Planungsgebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen. Die vorhandenen Gebäude, die erhalten bleiben, sind ausschließlich für eine Nutzung durch einen Weinbaubetrieb geeignet (Weinkellerei). Eine entsprechende Folgenutzung ist beabsichtigt. Die Festsetzung eines MD ist daher berechtigt. Es ist nicht beabsichtigt in diesem Bereich entsprechend den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans ein Gewerbegebiet zuzulassen. Vielmehr soll auch weiterhin gewerblichen Nutzungen entsprechend des örtlichen Charakters Leiwens als bedeutende Weinbaugemeinde an der Mosel Rechnung getragen werden ohne jedoch eine anderweitige bisher nicht gegebene gewerbliche Entwicklung hin zu mit dem Umfeld unvereinbare Nutzungen zu ermöglichen. Hierzu sind ausreichende Flächen in der Ortslage vorhanden.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sollen im gesamten Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet aus selbigen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, ebenso wie Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgebiet.

Diese Einschränkung wurde in den Festsetzungen berücksichtigt.

Insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Folgenutzung durch Weinbaubetriebe im Dorfgebiet MD-2 sollen im Rahmen der zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechende Spielräume für die künftige Verwertung des dort befindlichen Gebäudes eingeräumt werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen, der maximal sichtbaren Wandhöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet - WA

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Einfamilienhausbebauung im WA 0,4. Zur Gewährleistung einer gemäß des beabsichtigten Gebietscharakters entsprechenden (Aus-)Nutzbarkeit aufgrund der sich aus der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ergebenden Grundstücksgrößen wird die Überschreitung der aus der festgesetzten GRZ resultierenden zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO) bis zu max. 50 % zugelassen. Eine sinnvolle Ausnutzung der kompakten Grundstücke, die z. T. für die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgesehen sind, wird dadurch gewährleistet. Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle bzw. im Außenbereich wird bezeugnet.

In dem wasserdurchlässige Beläge für die Befestigung von Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Parkplätze und Terrassen vorgegeben sind, wird der Versiegelungsgrad innerhalb der Baugrundstücke reduziert, so dass Nachteile bei der Versickerung und des Bodenwasserhaushaltes minimiert werden.

Dorfgebiet - MD-1 und MD-2

Für das Dorfgebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dieser Wert ist an der bereits bestehenden Ausschöpfung der gegebenen

Grundflächennutzung orientiert. Auch dort ist eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu max. 50 % zulässig.

Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, die i. d. R. dichter bebaut sind als in Ortsrandlage, und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen sollen, ist die festgelegte Grundflächenzahl legitim.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Reglementierung der absoluten Gebäudehöhe und der maximal sichtbaren Wandhöhe auf der Talseite festgelegt.

Gebäudeoberkanten beziehen sich auf die absolute Lage über NN. Ausgegangen wird dabei von der Wirkung des Baugebietes von den höchsten Geländepunkten von der *Ausoniusstraße* aus. Infolgedessen tragen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dazu bei, dass sich Neubauten in das Ortsbild treffend einpassen. Gleichzeitig ist es Ziel, eine abgetreppte Wirkung des Baugebietes zu Mosel hin entstehen zu lassen und Blickbeziehungen zum Flusslauf zu ermöglichen.

Die festgesetzten Werte sind als Maximalwerte zu betrachten. Es besteht kein Anspruch, dass die Maximalhöhe vollumfänglich ausgeschöpft werden kann. Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Wohngebäuden unter der maximalen Oberkante ausreichend Spielraum gelassen.

In Anhängigkeit des von der *Ausoniusstraße* nach Nordosten abfallenden Geländes, wird das Plangebiet in verschiedene Zonen von „a“ bis „e“ aufgeteilt, für die individuelle Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Demzufolge erstrecken sich die Oberkanten auf Höhen zwischen 138,50 m ü. NN an der *Ausoniusstraße* und 134,50 m ü. NN an der Planstraße A. Die oberen Messpunkte für die Ermittlung der Oberkante sind bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Je nach Höhenlage des jeweiligen neu zu schaffenden Plateaus wird noch ausreichend Spielraum zur Ausbildung von zwei Vollgeschossen einräumt.

Die maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude darf an keinem Fassadenabschnitt das für den jeweiligen Bereich durch Kennbuchstaben festgesetzte Maß überschreiten. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z. B. durch Anschüttung oder eine höhenversetzte Bauweise, z. B. Split-Level-Bautyp, wird hingewiesen.

Für das Dorfgebiet orientieren sich die Gebäudehöhen an der dort befindlichen Bestandsbebauung. Es werden Entwicklungsspielräume eingeräumt.

Insgesamt wird ein einheitliches Baugebiet entstehen, dessen Gebäude sich an der Topographie orientieren. Angepasst an die Ansprüche zeitgemäßen Bauens wird die Dimension des Bestands in der Ortslage aufgenommen und eine homogene Baustruktur erzeugt. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen.

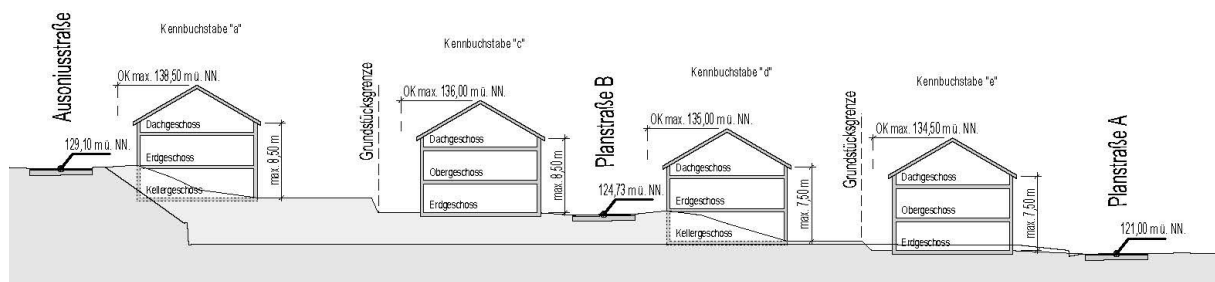
Die topografische Situation des Baugebiets und die Neumodellierung des Geländes zu mehreren Plateaus wurden bei der Festsetzung der Höhenangaben berücksichtigt. Generalisierte Geländeschnitte verdeutlichen die zukünftige Geländeentwicklung systematisch.

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet - WA

Analog zur festgelegten maximalen Oberkanten und der maximal sichtbaren Wandhöhe ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt. Es wird der Zielsetzung der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets entsprochen.

Aufgrund der Topographie besteht die Möglichkeit, dass auf der Bergseite lediglich ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss realisierbar sein wird. Das zweite Vollgeschoss wird auf der Talseite sichtbar sein. Das bedeutet, dass von den ca. 8,0 m Höhendifferenz zwischen *Ausoniusstraße* und Planstraße A etwa 4,0 m durch die Einbettung der Gebäude in das Gelände ausgeglichen werden. Gleichzeitig wird keine massive Wirkung der einzelnen Baukörper herbeigeführt.



Systemschnitt A: Blick in Richtung Nordwesten

Dorfgebiet - MD-1 und MD-2

Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse gliedert sich das Dorfgebiet gemäß seiner Aufteilung in MD-1 und MD-2 in zwei Bereiche. Im MD-1 sind ebenso wie im WA zwei Vollgeschosse zulässig.

Im MD-2 ist die Zahl um eins auf drei Vollgeschosse erhöht. Dies begründet sich einerseits durch die gegebene größere Gebäudehöhe, sowie die Topografische Situation in diesem Bereich. Andererseits liegt das Gebäude mit ca. 7,0 m deutlich tiefer als die an der *Ausoniusstraße* befindliche Villa im MD-1. Drei Vollgeschosse werden damit nicht signifikant über die umgebende Bebauung hinausragen. Zudem wird ein sukzessiver Übergang zu den gewerblichen Bauflächen gegeben.

4.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet um weitere Parameter zur Steuerung der Entwicklung der neu entstehenden Bebauung im Plangebiet ergänzt. Es sind Einzel-, Doppelhäuser, bestehend aus maximal zwei aneinanderggebauten Doppelhaushälften, und Hausgruppen zulässig. Diese sind in der offenen Bauweise mit vorgeschriebenen Grenzabständen zu errichten. Es entspricht dem Bestreben der Schaffung einer locker gestaffelten Bebauung im Ortsrandbereich eines Dorfs im ländlichen Raum und erzeugt eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Struktur.

Da die Bestandsbebauung im Dorfgebiet erhalten bleibt sowie aufgrund der Breite des Gebiets von lediglich einem Grundstück, wird dort von der Festsetzung der Bauweise und der zulässigen Gebäudetypen abgesehen. Eine künftige bauliche Weiterentwicklung kann durch die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend gesteuert werden.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die verbindliche Festsetzung von Firstrichtungen wird zugunsten der optimalen Ausrichtung der Gebäude und der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie verzichtet. Generell sollte eine parallele oder senkrechte Ausrichtung der Giebelstellung zum Verlauf der das Grundstück erschließenden Straße angedacht werden. Einer Südausrichtung der Gebäude steht dies nicht im Weg. Dem regionalen Energiekonzept der Region Trier wird entsprochen.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen oder untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um ein Maß von maximal 1,50 m ausnahmsweise überschreiten.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen wie auch überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. An ihrer Zufahrtsseite haben sie gegenüber der sie erschließenden Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten, solange sie nicht im Baukörper des Hauptgebäudes integriert sind, d. h. sich die Garage direkt im Erdgeschoss des entsprechenden Hauses befindet. Dies wurde für Eckgrundstücke noch weiter differenziert. In diesem Fall ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass Garagen und Carports nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des jeweiligen Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei.

4.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Sie werden über eine den Ansprüchen von Wohnstraßen genügende Breite von 6,0 m, einen 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen/Gehweg inbegriffen, verfügen. Der nördliche Ast der Planstraße A sowie die Privatstraße sollen auf einer Breite von 5,0 m ausgebaut werden.

Die Wendeanlage am Ende der neu geplanten Stichstraße dient den Ansprüchen großer Fahrzeuge. Als Bemessungsfahrzeug ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt. Als Bewegungsraum wurde ein Radius von 6,0 m berücksichtigt. Diese Ausdehnung entspricht den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung umfassen die Fußwege sowie die Privatstraße auf der Höhe des Dorfgebietes.

Geringfügige Grenzüberschreitungen von max. 50 cm vom Fahrbahnrand durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der

Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind ebenso zu dulden.

4.7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der Planstraße A, der Privatstraße und des Fußweges im Bereich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Grünstreifen entlang der Straße umfasste eine Breite von ca. 12,0 m und verzüngt sich Richtung Südosten. In dieser öffentlichen Fläche ist eine alleearartige Baumpflanzung vorgesehen.

Der Fußweg wird von einem 2,0 m bzw. 2,5 m breiten Grünstreifen begleitet.

Die Grünflächen sollen insgesamt als extensive Wiesenflächen angelegt werden.

4.8. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücke und den Straßenflächen ist zurückzuhalten und zu versickern. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist eine Menge von 50 l/m² befestigter Fläche im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die Rückhaltung hat über flache grasbewachsene Mulden, Teiche, Rigolen oder Versickerungsretentionszisternen zu erfolgen. Die Rückhaltesysteme können zusätzlich einen Notüberlauf in das öffentliche Regenwasserableitesystem erhalten, der jedoch erst bei Vollerfüllung des privaten Rückhaltesystems anspringen darf. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z. B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

4.9. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. auch Kap. 3.4.

Die Nutzung des **bestehenden Gebäudes** und der umgebenden Flächen in dem festgesetzten nordöstlichen Dorfgebiet verursacht an der zugewandten Fassade des geplanten nächstgelegenen Wohngebäudes deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Gewerbelärmwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A). An allen übrigen Gebäuden wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Aufgrund der geringen Abstände können Gewerbelärmkonflikte zwischen dem geplanten Dorfgebiet und den nächstgelegenen Baufenstern des geplanten Wohngebiets nicht ausgeschlossen werden. Zur Verminderung des Konfliktpotentials wird im Gutachten empfohlen, die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den geplanten Wohngebäuden der nördlichsten Baureihe im allgemeinen Wohngebiet (Grundstücke, die in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben „X“ gekennzeichnet sind) so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an den Nordfassaden belüftet werden. Freisitze und Außenwohnbereiche sollen an den dem Dorfgebiet abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Dies wird auf den in der Planzeichnung mit „X“ gekennzeichnet Grundstücken festgesetzt.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten

Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

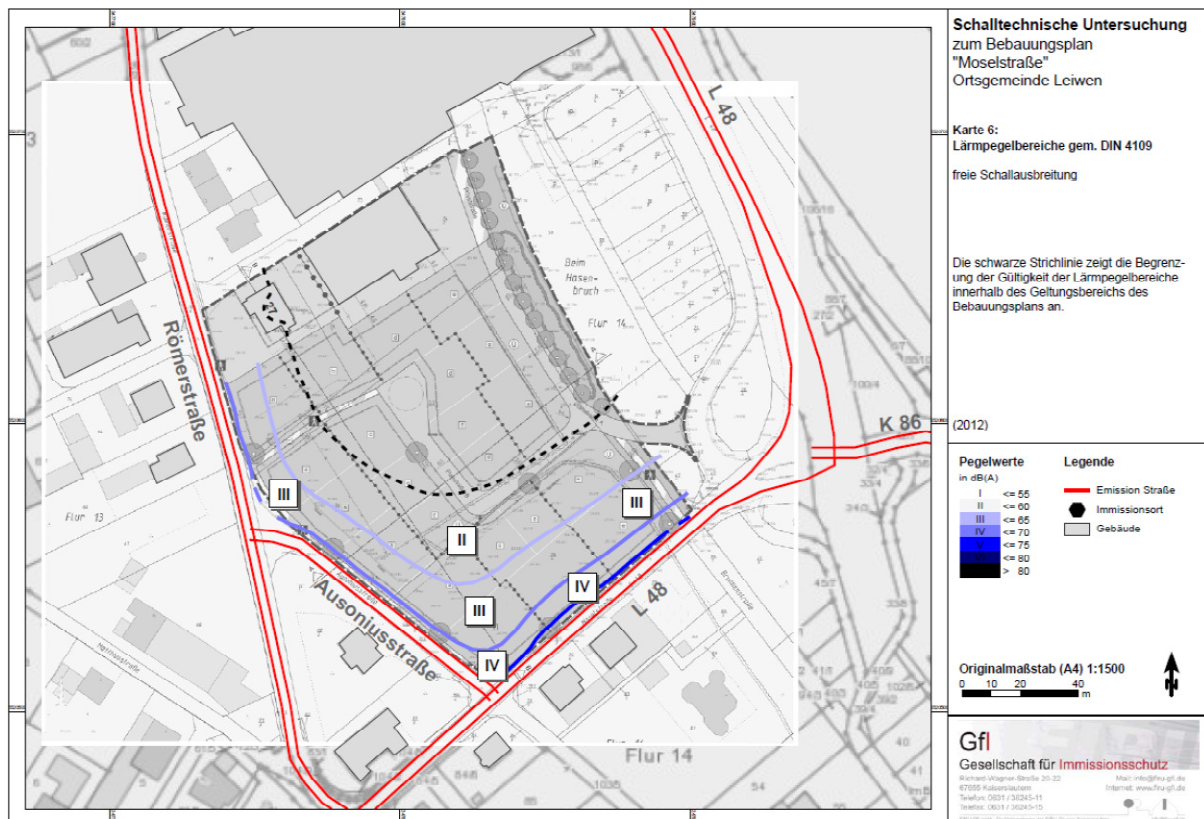
Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster an von Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum betroffenen Fassaden verfügen, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.“ (FIRU GfI mbH Kaiserslautern, 09. August 2013; Seite 19 ff.)



4.10. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Straßenbäume sind sowohl zur *Ausoniusstraße* und zur *Moselstraße* auf den privaten Grundstücksflächen als auch zu den Planstraßen A und B sowie der Privatstraße in der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die geplanten Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 10,0 m verschoben werden. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Ferner sind die privaten Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und je angefangener 300 m² versiegelter/überbauter Fläche mit mind. einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen unter Teil C) zu orientieren.

Auch hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, Parkplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Diese grünordnerischen Festsetzungen kompensieren die durch die Planung neu entstehende Versiegelung und Bebauung.

4.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moselstraße“ ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II. in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde niedergelegt.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherren und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 , Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile

des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Es wird bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Für Leiwen sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

4.11.1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine eng gefassten Regelungen zur Gestaltung der Dächer vor. Damit wird eine große Baufreiheit eingeräumt. Allerdings werden Regelungen zur Farbe der Dacheindeckung getroffen, damit sich die Neubebauung hinsichtlich der Dachlandschaft bestmöglich in das bestehende Ortsbild einfügt. Demnach sind nur Dacheindeckungen in dunkler Färbung zulässig. Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung ist darüber hinaus ebenso wie extensiv bepflanzte Gründächer zulässig.

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern zu erzeugen, müssen aneinander gebaute Haushälften sich in Dachform, -eindeckung und -neigung entsprechen.

4.11.2. Gestaltung der privaten Außenanlagen

Die Gestaltung privater Freiflächen soll weitgehend den neuen Bewohnern vorbehalten bleiben. Dies gilt besonders für die rückwärtigen von der Straße abgewandten Privatgärten. Generell sollen überwiegend einheimische Laubgehölze verwendet werden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig, da sie nicht regionstypisch sind und des Weiteren als Lebensraum für Vögel und Insekten häufig nur eingeschränkt geeignet sind.

4.11.3. Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets verhindert das Entstehen verkehrstechnischen Konfliktpotenzials.

5. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzempfehlungen
- Schutz des Bodens
- Nachbarschaftsgesetz
- Altlasten/Bodenbelastung
- Boden und Baugrund

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

5.1. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

5.2. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Der Bebauungsplan „Moselstraße“ schafft die Möglichkeit zur Realisierung eines Baugebiets mit rd. 22 neu entstehenden Wohngebäuden. Diesbezüglich wird die durch den Abriss der Produktions- und Lagerhalle brach fallende Fläche künftig einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Es handelt sich um eine Reaktivierung einer Konversionsfläche. Des Weiteren wird die städtebauliche Lücke entlang der *Ausoniusstraße* und der *Moselstraße* geschlossen.

Der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich entspricht zwar nicht dem ihn umgebenden Mischgebietscharakter, passt sich als Wohnbaubereich allerdings in die prägsame bestehende Wohnnutzung als Teil des Mischgebietes in diesem Bereich von Leiwien ein.

Negative Wechselwirkungen mit der vorhandenen Baustruktur, der umgebenden Mischgebietsnutzung sowie der gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Der gewerbliche Betrieb der Kellerei erfolgt in reduzierter Form, bei der überwiegend eine Lagerfunktion erfüllt wird. Eine zukünftige Nutzung zur Wein- und Sektherstellung kann sich zukünftig nur noch im durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen entwickeln, so dass unverhältnismäßige Schall- und Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden können.

Ein konfliktfreies Eingliedern der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort ist grundsätzlich gegeben. Zu den verbleibenden großflächigen Kellereigebäuden wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Zudem fungiert das Dorfgebiet als Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den gewerblichen Flächen nördlich des Geltungsbereiches.

Zu dem Gebäude im MD-2 ist von den nördlichsten Grundstücksgrenzen des WA ein Abstand von rd. 6,0 m berücksichtigt. Da dieses Gebäude aufgrund seiner Bauweise mit

einem innerörtlichen Winzergebäude vergleichbar ist, wird es sich gut an eine Neubebauung angliedern und einen Übergang zu dem verbleibenden nördlichen Betriebsgelände darstellen.

Die Inanspruchnahme der bislang gewerblichen und zu einem geringen Teil Weinbaulich genutzten Flächen erfolgt in enger Abstimmung und Fühlungnahme mit dem Eigentümer. Die mindergenutzten Flächen werden im Hinblick auf das Ortsbild und auch aus ökologischer Sichtweise sinnvoll verwertet.

Da die Entwicklung des Baugebiets auf Initiative und in privater Trägerschaft des involvierten Grundstücks- und Betriebseigentümers erfolgt, können Nachteile aufgrund des Verlustes betrieblicher sowie landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen werden. Die Folgenutzung geschieht an dieser Stelle zugunsten einer Inanspruchnahme von Flächen andernorts im Siedlungsgebiet. Hieraus resultierende Konfliktpotenziale im Zuge einer eventuellen Außenentwicklung werden somit verhindert.

Der Bebauungsplan inklusive der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen trägt Sorge, dass negative Einflüsse der neu entstehenden Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild unterlassen werden. Ferner wird die Bebauung mit Wohngebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes beitragen, was sich in der Folge treffender in das Dorfgefüge einpassen wird.

Probleme aufgrund eines steigenden Verkehrsaufkommens sowie des ruhenden Verkehrs in der Ortslage können aufgrund der neu zu schaffenden Erschließung im Osten des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die Grundstücke entlang der *Ausoniusstraße* und der *Moselstraße* werden infolge der Lage im Ortsrandbereich zu keiner signifikanten Verkehrsmehrbelastung im Dorfkern führen. Gleichzeitig werden durch Festsetzung einer Mindestanzahl vorzuhaltender privater Stellplätze sowie der Begrenzung von Dauerwohnungen innerhalb des Baugebiets steuernde Maßnahmen ergriffen, ein verträgliches Einfügen der neuen Baustruktur zu erreichen.

Zur effektiven Einbindung des Baugebietes in die angrenzende Landschaft des Moseltals dient eine alleeartige Baumbepflanzung in dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Privatstraße sowie des sich in Verlängerung daran befindlichen Fußweges. Mithilfe der Bepflanzung wird die Fernwirkung des exponierten Neubaugebietes gemindert und ein sukzessiver begrünter Übergang zu den Richtung Mosel anschließenden Weinbergen geschaffen. Sie schafft gleichzeitig Sichtschutz und Abstandsbereich gegenüber der Landesstraße. Auf diese Weise erfolgt auch eine ökologische Aufwertung des Gebietes.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Auch von den in den gemischten Bauflächen im Umfeld des Geltungsbereiches zulässigen Nutzungen gehen keine signifikanten Beeinträchtigungen auf das Plangebiet aus.

5.3. Bergbau / Altbergbau

Im Bereich des Bebauungsplanes "Moselstraße" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

5.4. Radonpotential

Im Rahmen der Bewertung des Radon-Potentials im Geltungsbereich wurde vom Büro für Umweltplanung, Mertesdorf im November 2013 ein Gutachten zur „Bewertung des Radonpotentials“ angefertigt.

Am 24.07.2013 wurde das geplante Baugebiet bzw. das umliegende Gelände vom Büro für Umweltplanung begangen. Die im Rahmen des durch das Büro für Umweltplanung erstellten Bodengutachtens am 24.07.2013 niedergebrachten Kleinrammbohrungen wurden im

Hinblick auf das Radonpotential bewertet. Es wurden keine spezifischen Radonmessungen durchgeführt.

Laut geologischer Karte (1 : 25.000) stehen im Plangebiet Sedimente der pleistozänen Unterterrasse sowie feinkörnige holozäne Sedimente an. Die im Bereich der Weinbergsfläche niedergebrachten Bohrungen sind der Unterterrasse zuzuordnen. Hier stehen sandig – tonige Lagen mit unterschiedlichem Kiesanteil an.

In der geologischen Karte sind in der Umgebung von Leiwien als Hauptrichtung SW – NO – streichende Störungen kartiert. Zu den Hauptstörungen haben sich auch Nebenrichtungen (SO-NW - Streichrichtungen) ausgebildet. Im Bereich von Störungen, die immer als ein Bündel von mehreren parallelen Versetzen bzw. als Störungszone anzusehen sind, werden die anstehenden Gesteine sehr stark beansprucht, so dass die Verwitterung viel stärker angreifen kann.

Unabhängig von den Bodenluftkonzentrationen haben eine Reihe bautypenspezifischer Faktoren einen wichtigen Einfluss auf die tatsächliche Radonbelastung im Gebäude. Forschungsprojekte haben gezeigt, dass das Vorhandensein eines Kellers, die Bauart und -ausführung der Böden und Wände, Maßnahmen zum Feuchteschutz im Keller oder die Verbauung von Natursteinen die Radonkonzentration im Gebäude nachhaltig mitbestimmen.

Hinzu kommt, dass die Eintrittspfade für Radon aus dem Untergrund in jedem Gebäude unterschiedlich sind. So ist z. B. von Wichtigkeit, ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Da die Luft sich innerhalb eines Gebäudes vom Keller in die oberen Stockwerke bewegt („Kamineffekt“), kann Radon aus den Kellerräumen auch in die oberen Stockwerke gelangen. Dort findet i. d. R. allerdings häufiger ein Luftwechsel statt, so dass es dort nicht zu einer Anreicherung kommt. Weiterhin können z. B. Erdsonden für Geothermie wegen ihrer großen Reichweite in die Tiefe bevorzugte Migrationswege aus dem tieferen Untergrund darstellen. Daher sind die Außenwände von Kellern sowie die Durchdringung von Mauern / Bodenplatten immer sorgfältig (Stichworte: dichte Stöße) abzudichten.

Für das Gebiet des B-Plans, Teilgebiet „Moselstraße“ in Leiwien und die weitere Umgebung wird in der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBG) ein „erhöhtes Radonpotential“ (40 - 100 kBq/m³ in der Bodenluft) prognostiziert.

In Schichten mit kiesigen Schottern der Unterterrasse kann Radon, das aus dem Untergrund aufsteigt, sich gleichmäßig verteilen. Die darüber liegenden bindigen Deckschichten verhindern ein flächiges Entweichen über die Oberfläche. Unter einer Kellerbodenplatte kann Radon sich allerdings anreichern. Es wird dann entweder seitlich entweichen oder kann an undichten Anschlüssen der Versorgungsleitungen in das Gebäude gelangen. Bei Gebäuden ohne Unterkellerung ist wegen der bindigen Deckschichten i. d. R. nicht mit einer Anreicherung zu rechnen. Da diese Schichten aus bautechnischen Gründen aber häufig gegen Schotter oder ähnlich grobkörniges Material ausgetauscht werden, gilt für solche Bereiche das gleiche wie für unterkellerte Gebäude. Radon kann seitlich entweichen oder an undichten Anschlüssen der Versorgungsleitungen in das Gebäude gelangen.

Unterkellerte Gebäude sollten daher durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser und aufsteigende Feuchte geschützt werden, d. h. dicht sein. Diese Maßnahmen gelten analog für die Grundmaßnahmen als Schutz bei potentiellen Radonbelastungen, um den Eintritt von Radon über undichte erdberührte Bodenplatten / Wände zu verhindern.¹

Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen.

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten

¹ vgl. Büro für Umweltplanung, Mertesdorf, November 2013: Gutachten zur Bewertung des Radonpotentials - B-Plan Teilgebiet „Moselstraße“ OG Leiwien.

Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächliche Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl des Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen, zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrguts,
- Fachgerechter Einbau und Bergen des Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

5.5. Erdkabeltrasse

In der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches verläuft annähernd parallel zur Plangebietsgrenze eine Erdkabeltrasse der Westnetz GmbH.

Zu dieser vorhandenen bzw. zu künftig geplanten Erdkabeltrassen ist eine 1,0 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Anpflanzungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Abstände einer Bepflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" einzuhalten.

6. Bodenordnende Maßnahmen / wirtschaftliche Verhältnisse

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in privater Trägerschaft des Grundstückseigentümers, auf dessen Initiative und zu seinen Kosten. Durch Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten. Der Abriss der Bestandsgebäude, die Geländemodellierung sowie der erforderliche Straßenausbau werden vom Bauherrn auf eigene Kosten hergestellt. Gleiches gilt für notwendige Infrastruktureinrichtungen Versorgungsanlagen wie Leuchten und Kanäle. Planungskosten entstehen der Gemeinde über das hoheitliche Verfahren hinaus ebenfalls nicht.

Es ist geplant sowohl die Verkehrsanlagen nebst allen weiteren öffentlichen Flächen sowie die Infrastruktureinrichtungen nach Fertigstellung kostenlos in den Besitz der Gemeinde zu übertragen.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Grundstücksflächen im Besitz des jeweiligen Eigentümers verbleiben. Es werden durch Parzellenteilung veräußerbare Grundstückszuschnitte entstehen. Eine vertragliche Regelung von Seiten der öffentlichen Hand mit dem Erschließungsträger wird zu gegebenem Zeitpunkt getroffen werden.

7. Planungsalternativen

Die Prüfung von Planungsalternativen für die gesamte Ortsgemeinde bleibt der Flächennutzungsplanung vorbehalten. Das Plangebiet ist bebaut und als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Baurecht besteht. Im Zuge einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung wäre die Darstellung zugunsten von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu ändern. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Es ist nicht von Nöten für die gewünschte Bautätigkeit in Leiwien eine andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da sich die hier geplante Fläche im Zusammenhang der bebauten Ortslage befindet und somit nach Abriss der Betriebshallen zur Nachverdichtung der Ortschaft beiträgt. Das in Rede stehende Plangebiet stellt eine kurzfristig im Zusammenhang realisierbare Fläche innerhalb der Gemeinde dar und wird als im Siedlungszusammenhang geeignete Fläche für eine Dorferweiterung vor allem für Wohnzwecke erachtet. Auch vielfältige Arten einer Folgenutzung der Gebäude im Dorfgebiet, welche auch zum Charakter eines Dorfkerns passen werden zugelassen.

Des Weiteren ist mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße 48 ein sehr guter Anschluss an die überregionale Erschließung gegeben.

Insgesamt wird bei der Überplanung des betroffenen Areals also keine Flächenausdehnung der Ortschaft bewirkt, sondern konträr, dem Bestreben nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgegangen. Zusätzlich befindet sich die gesamte Fläche des Plangebietes in privatem Besitz und steht somit nicht zur freien Verfügung der Gemeinde. Dementsprechend gründet der Anlass zur Entwicklung der Fläche aus privatem Bestreben, wodurch eine Prüfung auf Planungsalternativen überflüssig erscheint. Nichtsdestotrotz werden die zukünftigen Bauflächen zukünftig dem freien Markt zur Verfügung stehen. Es wird vorgeschlagen die Veräußerung der Grundstücke an eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung zu knüpfen.

Das Baugebiet eröffnet Interessenten aus der Bewohnerschaft der Ortslage kurz- bis mittelfristig die Gelegenheit sich in Leiwien entsprechend ihrer geänderten Lebensumstände baulich weiterzuentwickeln ohne in eine Nachbargemeinde abwandern zu müssen. Die Größenordnung des Plangebiets mit weitgehend flexiblen Grundstückszuschnitten, welche die Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern zulassen, erscheint gerechtfertigt. Es wird eine Ergänzung zu dem Baugebiet „Auf'm Lehnertsweg“ bereitgestellt, so dass der hohen Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde mittelfristig nachgekommen werden kann. Damit bleibt Leiwien als Wohnstandort für Zuwanderer und Bauwillige auf längere Sicht attraktiv.

Vor dem Hintergrund der nicht mehr benötigten Betriebsgebäude wird deren nicht zwingend erforderliche Erhaltung vorgebeugt. Es kommt zur adäquaten Revitalisierung der Fläche. Auch wird nach Abbruch das gewerbliche Erscheinungsbild in diesem Bereich der Ortsgemeinde nicht mehr bestehen. Das Erscheinungsbild des Geländes bietet dann die Möglichkeit attraktiven Wohnraum in Moselnähe innerhalb der bebauten Ortslage zu fördern.

Da es sich letztendlich um ein sehr großes Privatgrundstück handelt, welches als Leerstand eine bedeutende Lücke in der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellt, ist die Kommune daran gehalten das Baugebiet, in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, einer neuen Nutzung zuzuführen um eine nachhaltige Ortsentwicklung zu erzielen. Dies geschieht mit der vorliegenden Planung.

Leiwien, den _____

(Ortsbürgermeister)

Quellen

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2013): Orientierende Bodenuntersuchungen weinbaulich genutzte Fläche Teilgebiet „Moselstraße“ B-Plan OG Leiwen; Mertesdorf;

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2013): Bewertung Radon-Potential Teilgebiet „Moselstraße“ B-Plan OG Leiwen; Mertesdorf;

FIRU Gfl mbH (2013): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Moselstraße“ in Leiwen; Kaiserslautern;

MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (Hrsg.) (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG, WEINBAU UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2013): Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz 2013. http://map1.naturschutz.rlp.de/mapsserver_lanis/.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung '95. 119 Seiten plus Planwerk. Trier.

VERBANDSGEMEINDE SCHWEICH (2004): Änderung des Flächennutzungsplans 20112. 8. Fortschreibung. Fassung zur Genehmigung vom 26.05.2011. Teilplan Nordost, Maßstab 1:10000. Schweich.

(http://www.gis-schweich.de/docs_schweich/flaechennutzungsplan_schweich/FNP8-Schweich-NO.pdf).