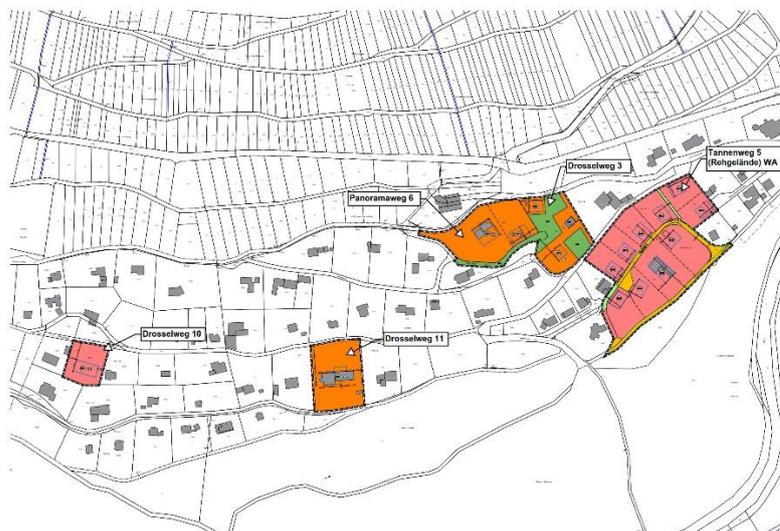




# Bebauungsplan "Zummethöhe" 5. Änderung in der Ortsgemeinde Leiwien Kreis Trier-Saarburg

## Begründung



Februar 2019





**Ausfertigungsvermerk:**

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

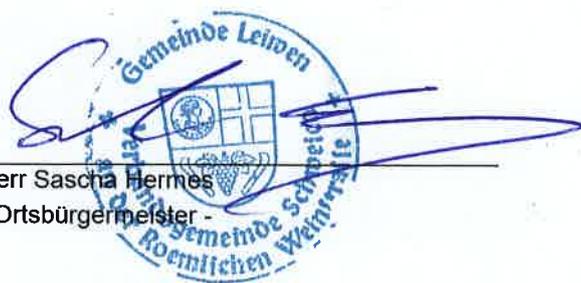
**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Leiwern  
Römerstraße 1  
54340 Leiwern

Leiwern,

den

Herr Sascha Hermes  
- Ortsbürgermeister -



**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Februar 2019



(Stempel, Unterschrift)

**Beschlüsse/Verfahren**

Satzungsbeschluss vom 12.02.2019



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>7</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	7
2.2	Gestaltungsplan "Zummethöhe" (1963)	8
<b>3.</b>	<b>Inhalt der Änderungen</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>14</b>
4.1	Planungsanlass	14
4.2	Städtebauliches Konzept	14
4.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3.3	Bauweise	16
4.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	17
4.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	17
4.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
4.3.8	Anzahl der Wohnungen	18
4.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
4.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	18
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Teiländerungen des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
5.1	Umweltauswirkungen (Schutzgutbetrachtung)	19
5.2	Sonstige Auswirkungen	19
<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
6.1	Bodenordnung	20
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	20
6.3	Flächenbilanz	20
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>21</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht Änderungsbereiche	6
Abbildung 2	Flächennutzungsplan (15. Änderung) der Verbandsgemeinde Schweich	7
Abbildung 3	Gestaltungsplan "Zummethöhe" (1963)	8
Abbildung 4	Gestaltungsplan "Zummethöhe" (1963) Teiländerung	9
Abbildung 5	Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)	11
Abbildung 6	Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)	11
Abbildung 7	Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)	12
Abbildung 8	Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)	12
Abbildung 9	Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)	13
Abbildung 10	Städtebauliches Konzept	14

## Anhang

<b>Anhang 1</b>	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
<b>Anhang 2</b>	Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren
<b>Anhang 3</b>	Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVerGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVerGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

In den späten 50er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde auf der "Zummethöhe" ein Wochenendhausgebiet entwickelt, was wegen der Lage und dem Ausblick auf das Moseltal einen regen Zuspruch hatte. Grundlage für die bauliche Entwicklung war ein "Gestaltungsplan" von 1959.

1970 bis 1972 wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes "Zummethöhe" begonnen, der allerdings erst im April 2005 als Satzung beschlossen wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aber bereits vorher bei allen Bauvorhaben beachtet.

Es folgten in den vergangenen Jahren mehrere Änderungen in Teilbereichen.

Das Gebiet "Zummethöhe" besteht aus einer überwiegend lockeren Bebauung aus Wohn- und Ferienhäusern, Fremdenverkehrseinrichtungen und einem geringen Anteil an landwirtschaftlichen Nutzungen. Mittlerweile dominiert jedoch die Wohnnutzung. Das Gebiet zeichnet sich durch relativ große Grundstücke (durchschnittlich ca. 2 000 m<sup>2</sup>) aus, die bislang eine gute Durchgrünung ermöglicht haben. Aufgrund der Lage am Hang sind die Baustellen teilweise sehr steil, was zum einen größere Flächen für eine Bebauung erfordert, zum anderen aber auch einen freien Blick in das Moseltal gewährleistet. An dieser Struktur möchte der Gemeinderat in diesem Gebiet auch festhalten.

Ein relativ großes Anwesen zwischen Stefan-Andres-Straße, Tannenweg und Drosselweg im südöstlichen Bereich des Gebietes mit ca. 1,97 ha war bislang bewohnt und privat genutzt. Der Bereich war bislang überwiegend bewaldet und wurde in jüngster Vergangenheit gerodet. Nachdem der Eigentümer vor wenigen Jahren verstorben ist, ging die Fläche in eine von ihm gegründete Stiftung über, die sich seit langem in der Region Trier sozial engagiert.

Die Stiftung möchte nun das Areal verkaufen, um Mittel für weitere soziale Projekte zu erhalten. Aus diesem Grund wurde die igr AG beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, wie der Bereich bebaut werden könnte.

Auf Grundlage des in der Machbarkeitsstudie erstellten Erschließungs- und Bebauungskonzeptes hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen.

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen bei weiteren drei Teilbereichen (Grundstücken) Änderungen vorgenommen werden, um dort bauliche Erweiterungen, zusätzliche Bebauungen bzw. den Rechtsfrieden für bereits bestehende Bebauungen herzustellen. Dabei werden jedoch keine weiteren Verdichtungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen ermöglicht. Es erfolgt im Wesentlichen lediglich die Anpassung/Verschiebung der Baugrenzen.

Die Änderungsbereiche sind dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen. Folgende Bereiche sind Teil der 5. Änderung (Gemarkung Leiwien, Flur 19):

Fläche der Stiftung (Tannenweg 5, WA 1, WA 2): Fl.-Nr. 35/6, 35/11, 35/12, 35/20 und 49/7, 49/2  
Teiländerungen: 36/6 (Drosselweg 3, SO(1)), 36/23 (Panoramaweg 6, SO (Oc)), 37/5 (Drosselweg 11, SO(SOc))

Flur 18: 143/35 (Drosselweg 10, WR)

Die Textlichen Festsetzungen werden lediglich für den Bereich der Stiftung (WA1 und WA2) geändert bzw. neu aufgestellt. Für die drei Teiländerungen (143/35, 37/3, 36/23 und 36/6) und die übrigen Bereiche werden sie nicht geändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit und können der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Homepage der Verbandsgemeinde Schweich) entnommen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich möchte die Gemeinde Leiwien die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren durchführen. Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Bedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB. Die Grundflächen sind < 20 000 m<sup>2</sup>. Auch sind keine Vorhaben geplant, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Zudem sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) zu erwarten. Die Gemeinde hat jedoch beschlossen, nicht auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren zu verzichten, um eine vollständige Bestandsaufnahme zu erhalten, um frühzeitig die Konfliktbewältigung vornehmen zu können.

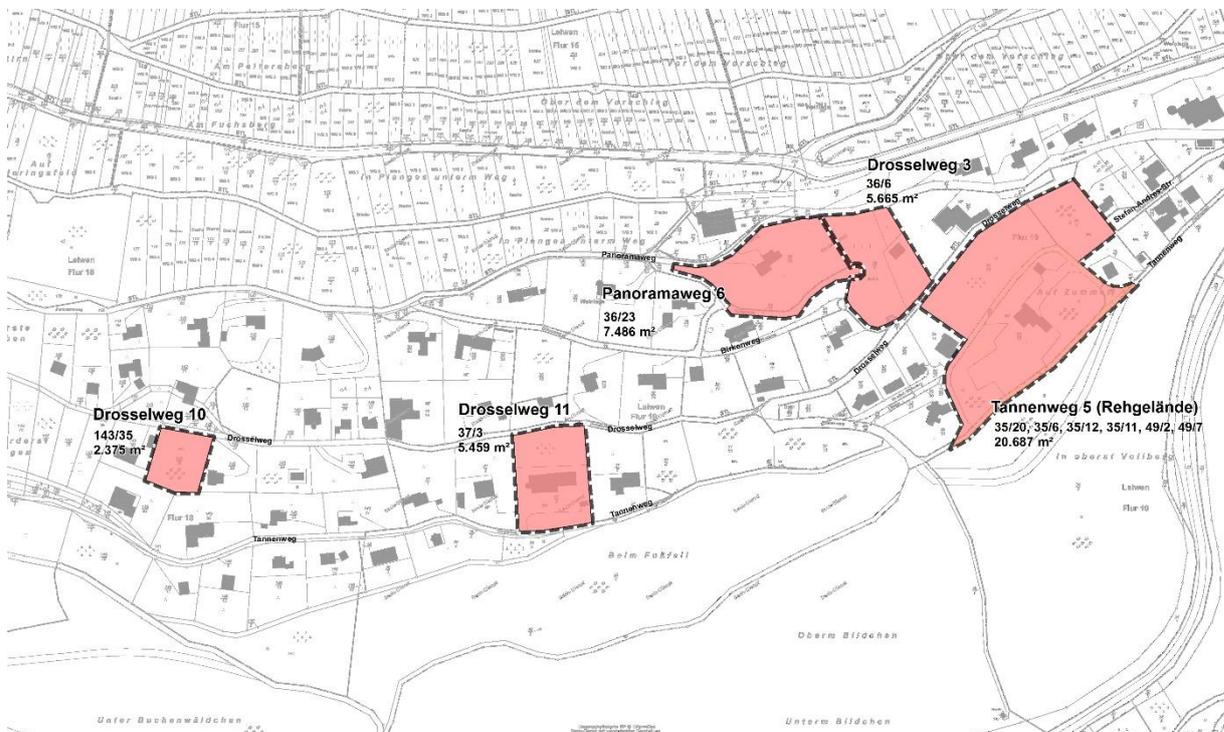


Abbildung 1 Übersicht Änderungsbereiche



## 2.2 Gestaltungsplan "Zummethöhe" (1963)

Im Gestaltungsplan "Zummethöhe" ist für den Änderungsbereich des Reh-Geländes für den Hangbereich die Neuanlage eines Weinberges vorgesehen (Nr. 2). Für den südwestlichen Bereich ist mit der Nr. 5 teilweise ein Wildbereich mit Besenginster, Salweide, Vogelkirsche, Haselnuss, Hirschholunder, Brombeere, Schlehdorn, Weißdorn mit Trockengesellschaften sowie vereinzelt Stieleichen, Kiefern, Erlen, Eschen und Birken zu erhalten. Inzwischen hat sich der Bereich jedoch zu einer Waldfläche entwickelt.

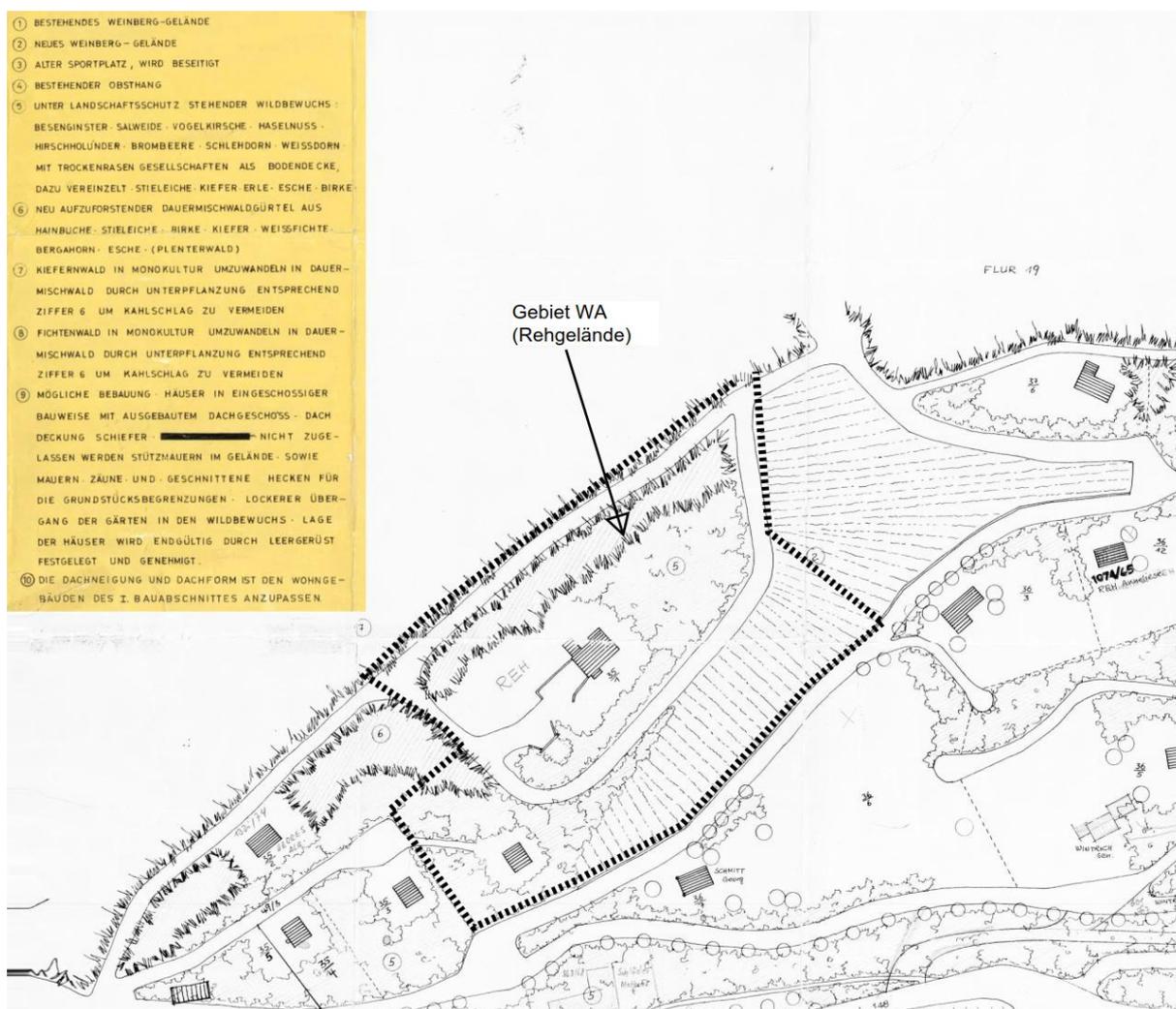


Abbildung 3 Gestaltungsplan "Zummethöhe" (1963)

Auch für die Teiländerungen (Verschiebung von Baufenstern) ergibt sich kein Handlungsbedarf zum Gestaltungsplan.

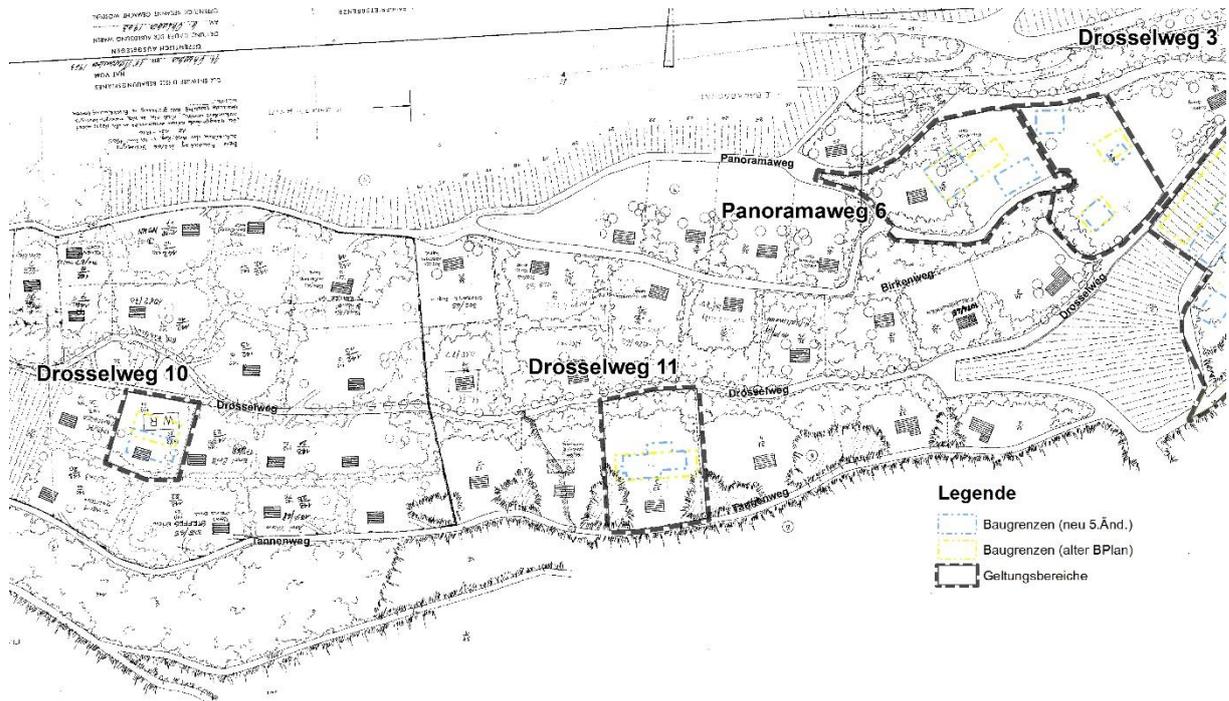


Abbildung 4 Gestaltungsplan "Zummethöhe" (1963) Teiländerung



### 3. Inhalt der Änderungen

Folgende Änderungen werden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

#### Stiftungsgelände (WA 1 und WA 2):

Im südöstlichen Bereich wird gemäß dem städtebaulichen Konzept aus der Machbarkeitsstudie ein neuer Rechtsplan mit neuen Festsetzungen auch zu Baufenstern, Nutzungen etc. festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Stiftungsgeländes zu ermöglichen. Dabei werden für die Art der baulichen Nutzung zwei Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausgewiesen. Das Stiftungsgebäude soll in mehreren Parzellen aufgeteilt werden, um neue Baustellen schaffen zu können. Um die südöstlichen Grundstücke erschließen zu können, ist es erforderlich, eine Stichstraße zu errichten. Eine Erschließung über den Tannenweg ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich. Damit sollen auch die nordwestlichen neuen Baustellen über diese neue Stichstraße erschlossen werden, da eine Anbindung an den schmalen Drosselweg aufgrund der dort erforderlichen Stützmauer technisch problematisch ist. Eine Anbindung an die neue Planstraße ist einfacher und damit kostengünstiger zu gestalten. Die nördlichste Baustelle wird an den Drosselweg angeschlossen, da ein Anschluss an die Planstraße nicht möglich ist. Die östlichste Baustelle muss aus technischen Gründen über die Stefan-Andres-Straße erschlossen werden.

Für die nördlich an die Planstraße A angebundene Baustellen wurden die Baufenster zur Planstraße A hin orientiert, die die verkehrliche Anbindung erleichtert. Um jedoch den Blick zur Mosel nicht zu sehr einzuschränken, werden mithilfe der Baufenster ausreichend Lücken geschaffen, um eine Durchsicht von Süden zur Mosel zu ermöglichen. Unterstützt wird dies durch die Festsetzung vom Flachdachgebäude mit einer Maximalhöhe von 3,50 m über der Planstraße.

Südlich der Planstraße entstehen neben dem bereits bestehenden Wohngebäude drei weitere Baustellen. Auch diese werden mithilfe von Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen so reglementiert, dass keine hohen Gebäude möglich sind und somit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden. Die neue Bebauung passt sich somit auch an die bestehende Bebauung im Umfeld an.

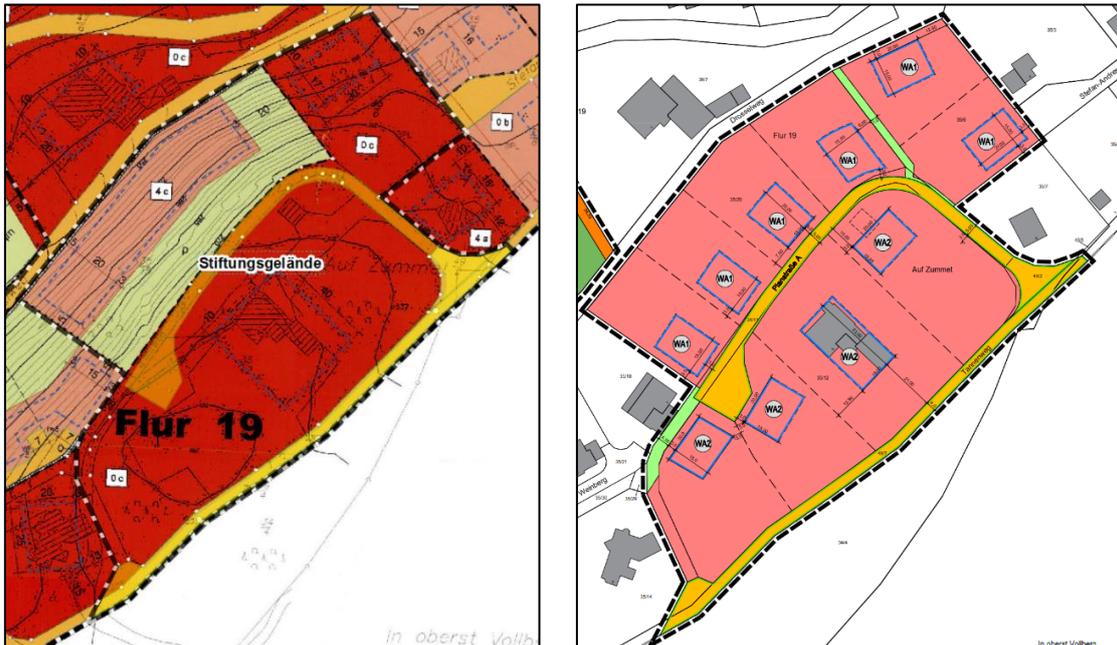


Abbildung 5 Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)

Durch dieses Erschließungskonzept mit einer neuen Planstraße A werden keine wesentlichen Versiegelungen vorgenommen, da für die neue Straße der bereits bestehende Weg nur ausgebaut werden muss. Zudem müsste der Drosselweg verbreitert werden, sollte er für die Erschließung aller nördlichen Grundstücke genutzt werden.

#### Drosselweg 3 (Fl.-Nr. 36/6):

Das relativ große Grundstück nördlich des Stiftungsgeländes soll städtebaulich so geordnet werden, dass zu den bisher beiden möglichen Baustellen ein weiteres im Norden zur Panoramastraße hin realisiert werden kann. Dabei wurden die beiden südlichen Baufenster zugunsten des dritten Baufensters reduziert, um keine zusätzliche Versiegelung zu ermöglichen. Trotzdem wird die private Grünfläche zugunsten einer SO-Fläche etwas reduziert. Der bislang als Verkehrsfläche festgesetzte Weg (Birkenweg) wurde und wird nicht mehr benötigt und als Grünfläche ausgewiesen, was die Reduzierung der Grünfläche kompensiert. Die Textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

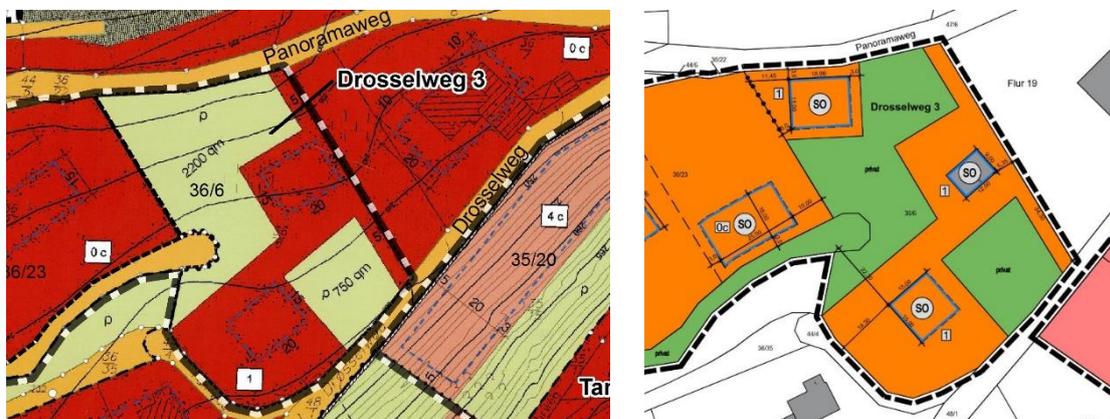


Abbildung 6 Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)

### Panoramaweg 6 (Fl.-Nr. 36/23)

Das große Grundstück Nr. 36/23 westlich vom Grundstück Drosselweg 3 wird ebenfalls aus einem Baufenster in zwei Baufenster geändert, wobei sich allerdings die Gesamtgröße der Baufenster nicht ändert. Damit soll eine weitere Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Teilung des Grundstückes (6 727 m<sup>2</sup>) ist möglich, da beide neuen Teilgrundstücke größer als 1 500 m<sup>2</sup> wären.



Abbildung 7 Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)

### Tannenweg 11 (Fl.-Nr. 37/3):

Im bereits bebauten Flurstück Nr. 37/3 (Tannenweg 11) wird das Baufenster an die realisierte Bebauung (Anbauten) angepasst und etwas erweitert, um einen weiteren Anbau zu ermöglichen. Damit soll Rechtsfrieden hergestellt und den Eigentümern eine sinnvolle bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Auch hierbei wurde das Baufenster so verändert, dass keine wesentlich größere Bebauung möglich wird.

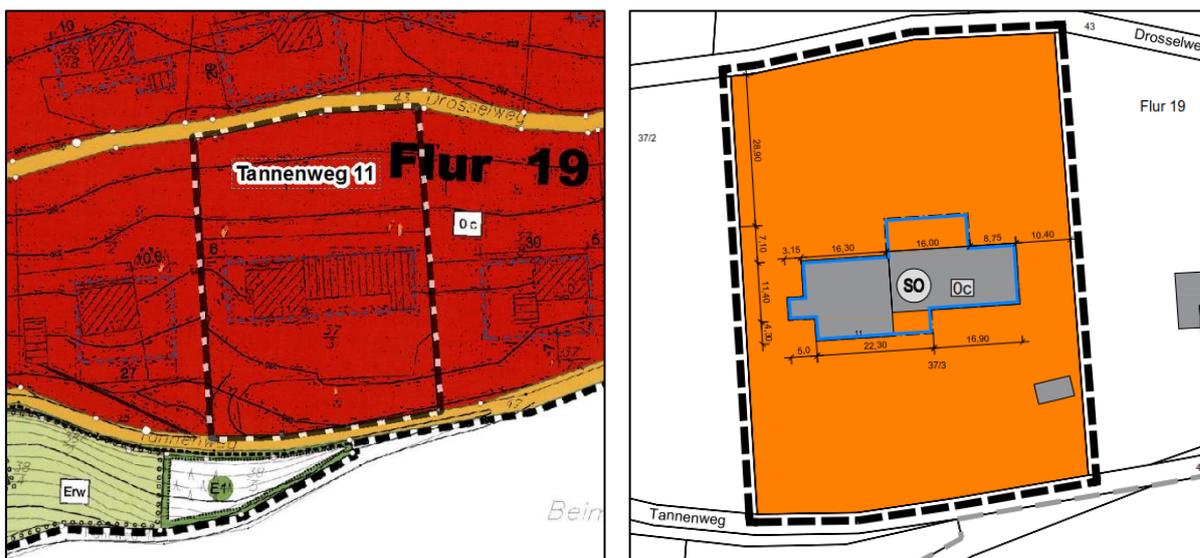


Abbildung 8 Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)

Drosselweg 10 (Fl.-Nr. 143/35):

Die Fläche ist bislang unbebaut. Auf Wunsch des Eigentümers wird das Baufenster lediglich etwas nach Süden verschoben, um aus topografischen Gründen eine kostengünstigere Bebauung zu ermöglichen. Dadurch ergibt sich keine wesentliche Änderung bezüglich der Baudichte.



Abbildung 9 Festsetzungen 4. Änderung (links), neue Änderungen 5. Änderung (rechts)

## 4. Planungsziele, Planungsgrundsätze

### 4.1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan werden die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben verfolgt. Im Wesentlichen wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Reh-Stiftung zur Schaffung zusätzlicher Baustellen
- Änderung von Baufenstern zur Anpassung bzw. Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten in drei weiteren Grundstücken, um eine Bebauung zu erleichtern.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

#### Ausgangslage

Für das Gelände der Reh-Stiftung wurde im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung ein städtebauliches Konzept im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellt. Dieses Konzept ist Ausgangsbasis für die Änderung des Bebauungsplanes.



Abbildung 10 Städtebauliches Konzept



Das städtebauliche Konzept sieht vor, insgesamt neben dem bestehenden Wohnhaus neun weitere Baustellen zu entwickeln. Diese sollen sich im Wesentlichen an einer neuen Stichstraße, die das gesamte Gelände erschließt, orientieren. Diese neue Stichstraße verläuft auf dem bestehenden bereits teilversiegelten Weg, der jedoch am Ende eine Wendeanlage erhält, um Wendemöglichkeiten für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen. Lediglich das nördlichste Grundstück soll über den Drosselweg erschlossen werden, der aber ansonsten für die Erschließung nicht genutzt werden soll, da aufgrund der topografischen Verhältnisse vor allem die verkehrliche Anbindung nur sehr aufwendig möglich sein wäre. Zudem weist der Drosselweg eine relativ geringe Breite auf und müsste entsprechend ausgebaut werden. Die dort befindliche Stützmauer fängt den bestehenden Hang ab und wäre entsprechend aufwendig zu beseitigen, sollte die Erschließung über den Drosselweg erfolgen.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, eine neue Stichstraße im Bebauungsplan festzusetzen, um das gesamte Gebiet mit einer neuen Straße erschließen zu können und die neue Bebauung daran zu konzentrieren. Die östlichste Baustelle wird aus technischen Gründen über die Stefan-Andres-Straße erschlossen, um das Abwasser und Oberflächenwasser hier im Freigefälle ableiten zu können.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und schadlos zu versickern. Eine Errichtung von Zisternen wird empfohlen. Ein Anschluss von Regenwasserleitungen an das öffentliche Netz ist nicht möglich. Im Vorfeld wurde auch geprüft, ob eine Ringerschließung möglich ist, aber weder eine Anbindung an die Straße "Im alten Weinberg" noch eine zweite Anbindung an den "Tannenweg" ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht möglich.

Im städtebaulichen Konzept wurde eine öffentliche Grünfläche, ein Streifen zum "Drosselweg2, eingeplant, über den die zukünftigen Leitungen verlegt werden können, um sie im Freigefälle an den "Drosselweg" anzuschließen.

Insgesamt soll für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Damit weicht dieser Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan ab, der in einer der nächsten Fortschreibungen entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen ist. Eine gemischte Nutzung ist städtebaulich nicht mehr gewünscht. Die Gemeinde verfügt über ausreichend potenzielle Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung genutzt werden können und benötigt somit im Bereich "Zummethöhe" keine weiteren gewerblich nutzbaren Flächen.

## **4.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Zu I.1.1.1:

Für den Planbereich der Reh-Stiftung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenfalls zugelassen, um die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Leiwien zu unterstützen. Es werden allerdings keine störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen, die in diesem Bereich städtebaulich störend wirken würden. Ausreichende Nutzungen sind in der Gemeinde und im näheren Umfeld ausreichend vorhanden und somit ist die Versorgungssicherheit gegeben. Das Gebiet "Zummethöhe" hat sich in den letzten Jahren im Wesentlichen zu einem Wohngebiet mit Fremdenverkehrseinrichtungen entwickelt.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Zu I.1.2:

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. Damit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung auch an angrenzende Gebiete. Damit soll sich die Bebauung an die umgebende Bebauung gut einfügen und zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollen nur Gebäude mit geringer Höhe entstehen. Um auch die Aussicht vom Gebiet in das Moseltal nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wurden für die nordwestlich der Planstraße A befindlichen Grundstücke die Gebäudehöhen entsprechend reduziert und dürfen somit nicht höher als 3,50 m über der Planstraße A errichtet werden.

Auch wurde eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, da diese exponierte Lage auch von der Mosel einsehbar ist und zu große Fassadenflächen vermieden werden sollen.

#### **4.3.3 Bauweise**

##### Zu I.2:

Im gesamten Plangebiet (WA 1 und WA 2) werden die offene Bauweise und eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die sich an die umgebende Bebauung im Bereich "Zummethöhe" anpasst. Hier ist seit Beginn der baulichen Entwicklung im Bereich "Zummethöhe" immer darauf geachtet worden, hier möglichst viele Grünflächen zwischen den Gebäuden entstehen zu lassen und somit eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, was nun auch mit dieser 7. Änderung beachtet wird.



#### **4.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

##### Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass sich die Gebäude an den entsprechenden Erschließungsstraßen orientieren. Die verbleibenden Flächen sollen gärtnerisch angelegt und als private Grünflächen genutzt werden. Damit wird letztlich auch die Anbindung an die entsprechenden Erschließungsstraßen (Planstraße A, Stefan-Andres-Straße und zum Drosselweg) vorgegeben. Mit den Festsetzungen der Baugrenzen wurden die Bereiche, in denen die Hauptgebäude errichtet werden können, eingeschränkt, um die Versiegelung des Bodens zu minimieren und eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, die sich im Wesentlichen an der Planstraße A orientieren sollen.

#### **4.3.5 Stellung der baulichen Anlagen**

##### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Hier soll es dem Bauherrn ermöglicht werden, die Gebäude optimal nach Süden ausrichten zu können, um die Nutzung der Sonnenenergie zu optimieren. Damit möchte die Gemeinde auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

#### **4.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

##### Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit möchte die Gemeinde einen flexiblen Umgang mit den Nebenanlagen ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die Errichtung der Garagen und Stellplätze, die auch aufgrund des topografisch stark bewegten Geländes des nördlichen Bereiches entsprechende Spielräume benötigt, um hier eine sinnvolle Bebauung und Erschließung ermöglichen zu können.

Die Garagen müssen allerdings einen Mindestabstand vom Straßenrand von 3,00 m einhalten, Garagenausfahrten mindestens 5,00 m, um entsprechende Stellplätze zu erhalten und eine bedrängende Wirkung der Garagen im Straßenraum zu vermeiden.



#### **4.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### Zu I.6:

Die Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Planstraße A wird mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Dies reicht aus, um einen Begegnungsverkehr Pkw-Pkw zu ermöglichen. Lkws müssen im Begegnungsfall anhalten. Die Wendeanlage ist so groß bemessen, dass auch ein dreiachsiges Müllfahrzeug hier wenden kann. Aufgrund dessen, dass hier lediglich acht Baustellen entstehen werden, ist mit nur einer geringen Verkehrsbelastung zu rechnen, sodass die hier eingeplanten Verkehrsflächen ausreichend bemessen sind, um den Ziel- und Quellverkehr ordnungsgemäß bewältigen zu können.

#### **4.3.8 Anzahl der Wohnungen**

##### Zu I.7:

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen und Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Gleiches gilt auch für Ferienwohnungen und -zimmer, die einem wechselnden Personenkreis für einen kurzen Aufenthalt für Erholungszwecke dienen. Damit möchte die Gemeinde die Verdichtung des Wohngebietes und den damit erzeugten Ziel- und Quellverkehr minimieren. Damit sollen auch die umgebenden Straßen nicht wesentlich stärker belastet werden, um so auch weiterhin die Wohnruhe zu gewährleisten.

#### **4.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung zu regeln, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Dabei wird im Wesentlichen auf ortstypische Materialien hingewiesen, die bei der Errichtung der Gebäude zu nutzen sind. Die nordwestlich der Planstraße befindlichen vier Grundstücke sind dabei jedoch als Flachdachbau zu errichten, um auch hier den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, da somit die Gebäude nicht zu sehr aus dem Gelände herausragen, was durch die Limitierung der Fassadenhöhen unterstützt wird.

#### **4.3.10 Landespflegerische Festsetzungen**

##### Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen als Hinweis für die Bauherren, wie die Grundstücke gestaltet werden könnten, um den Eingriff zu minimieren. Ein Ausgleichserfordernis besteht jedoch gemäß eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht.

Aufgrund des bestehenden Grünordnungskonzeptes für das Gebiet "Zummethöhe" werden Bereiche festgesetzt, die mit einer waldrandartigen Bepflanzung angelegt werden sollen. Damit wird die Einbindung in die Landschaft verbessert.



## **5. Auswirkungen der Teiländerungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Umweltauswirkungen (Schutzgutbetrachtung)**

Die Anpassungen des Bebauungsplanes (geringfügige Erweiterung der Grundstücke) wurden im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Deshalb wird von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Um die Anforderungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG grundsätzlich zu prüfen, wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt (siehe Anhang 1).

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Bebauungsplanänderung sowohl der Fläche der Reh-Stiftung als auch der drei anderen Teiländerungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen entstehen. Allerdings sollten die Bauherren sich am landschaftlichen Gestaltungsplan orientieren, der bei der Verbandsgemeinde Schweich eingesehen werden kann. In diesem Grünordnungskonzept sind Maßnahmen zur Eingrünung der Grundstücke geregelt, die auch bei den neuen Baugrundstücken beachtet werden sollten. Konkrete Maßnahmen sind im Gestaltungsplan für die Änderungsbereiche nicht aufgeführt bzw. zwischenzeitlich überholt.

Auch sind keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Details sind der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im Anhang zu entnehmen.

### **5.2 Sonstige Auswirkungen**

Sonstige negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch zusätzlichen Verkehrslärm, Immissionen durch Heizungs- und Klimaanlage sowie das Klima sowie der Sozialstruktur sind aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten.

Das Gleiche gilt für Auswirkungen auf die Forstwirtschaft. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen.



## 6. Planverwirklichung

### 6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Leiwien wird die Bodenordnung durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel/Bernkastel-Kues durchführen lassen. Es ist jedoch lediglich eine Neueinteilung der Grundstücke für das Gelände der Stiftung erforderlich.

### 6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Unterstützung eines Erschließungsträgers. Die Kosten werden komplett nach wie vor auf die Grundstücke umgelegt, die im Umlegungsverfahren festgelegt werden.

### 6.3 Flächenbilanz

Für das gesamte Plangebiet gelten nun folgende Flächengrößen in ha.

Fläche	Flächengröße [ha]	Flächenanteil [%]
Bruttobaufläche (inklusive der drei Teiländerungen)	4,17	100,00
Nettobaufläche (Stiftungsgelände)	1,81	43,41
Verkehrsflächen (Stiftungsgelände)	0,22	5,28
Öffentliche Grünfläche (Stiftungsgelände)	0,03	0,72
36/6 (Drosselweg 3) Nettobaufläche	0,33	7,91
36/6 (Drosselweg 3) Grünflächen	0,32	7,67
37/3 (Tannenweg 11)	0,55	13,19
143/35 (Drosselweg 10)	0,24	5,76
36/23 (Panoramaweg 6)	0,67	16,07



## **7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Leiwien möchte den Bebauungsplan "Zummethöhe" ein fünftes Mal für Teilbereiche ändern. Es soll ein Bereich einer Stiftung städtebaulich neu geordnet werden, um zusätzliche Baustellen vermarkten zu können, da dieses Grundstück bislang lediglich durch ein Gebäude bebaut ist. Dabei wurde insbesondere auf die Aussicht in das Moseltal ein besonderes Augenmerk gelegt. Des Weiteren sollen bei drei Grundstücken kleine Änderungen bei den Baufenstern durchgeführt werden, um die Bebaubarkeit zu optimieren.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe der Änderungen nicht zu erwarten.

Die Erschließung ist sichergestellt.

Der Gemeinderat hat am 08.03.2018 den Bebauungsplanvorentwurf und am 11.09.2018 den Entwurf angenommen.



**Aufgestellt:**

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

Rockenhausen, im Februar 2019

---

Dipl.-Ing. H. Jopp

---

Dipl.-Geogr. S. Christ



**Anhang 1      Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**



## **Anhang 2      Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren**



**Anhang 3      Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**