

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich,  
Teilgebiet „Zwischen den Ortsteilen“, Änderung**

**Teil 1 der Begründung  
(städtebaulicher Teil)**

GEMARKUNG: Longuich

Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026  
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

September 2001

# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	5
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben	6
3.2	Topographische Situation	7
3.3	Nutzungseinschränkung	7
3.4	Nutzungsverteilung	8
	Flächen für Versorgungsanlagen	11
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
	Flächen für Wasserwirtschaft	12
3.5	Erschließung	12
3.6	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
	Nutzungsverteilung	13
	Äußere Gestaltung	13
	Rechtsgrundlagen	13
<b>4.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>15</b>
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	15
4.2	Wasserversorgung	16
4.3	Stromversorgung	16
<b>5.0</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN</b>	<b>16</b>
<b>6.0</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b>	<b>17</b>
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	18
	Abwägung	18
<b>7.0</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (S. TEIL 2)</b>	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>21</b>
<b>9.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2)
- Entwässerungskonzept (Anlage 1)
- Lärmtechn. Untersuchung (Anlage 2)

### 1.1 Vorbemerkung

Bei dem zur Erschließung anstehenden Bereich handelt es sich größtenteils um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergangsbereich zwischen Longuich und Kirsch sowie zwischen der L145 (Triererstraße) und dem parallel zur Mosel verlaufenden Wirtschaftsweg. Die entlang des Kirchenweges dargestellten Bauflächen sind teilweise in dem noch rechtswirksamen FNP als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind.

Aufgrund der räumlichen Begrenzung der Ortsgemeinde handelt es sich bei den überplanten Flächen um die einzigen, langfristig zur Verfügung stehenden Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinde Longuich.

Der Umfang der beabsichtigten Erschließung wurde in mehreren Gemeinderatssitzungen anhand von Alternativplanungen festgelegt. Die Anzahl der in den nächsten Jahren in der Gemeinde Longuich benötigten Wohnbauflächen wird neben dem natürlichen Eigenbedarf zusätzlich durch gewerbliche Aktivitäten in der Gemeinde Longuich selbst, sowie durch den Einzugsbereich gelegenen Industriepark Region Trier bestimmt.

Neben einem Bedarf nach neuen Wohnbauflächen werden aufgrund konkreter Nachfrage Flächen zur Entwicklung gewerblich orientierter Einrichtungen (Handwerker, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs) sowie ggfs. fremdenverkehrsorientierter Einrichtungen (Hotel, Pension, Wohnen auf dem Winzerhof o.ä.) benötigt.

Bereits im Zusammenhang mit der Beratung der Anregungen aus dem Verfahren gem. § 3(1) und 4(1) BauGB wurde die Bedarfsfrage behandelt. In soweit wird auf den seinerzeitigen Beschluß verwiesen.

Bezüglich der in der Bilanz zum B-Plan ausgewiesenen 6,6 ha Nettobauland ist festzustellen, daß hier Flächen eingeschlossen sind, die nicht oder nur bedingt wohnbaulich zu nutzen sind bzw. nur längerfristig zur Verfügung stehen. Es handelt sich hierbei um:

- Mischgebiet ca. 2,0 ha
- Dorfgebiet ca. 0,6 ha
- allgemeine Wohngebiete ca. 4,0 ha

Die tatsächlich kurzfristig zur Verfügung stehenden Nettowohnbauflächen betragen somit ca. 4,6 ha. Im Verhältnis zur prognostizierten Zahl von 5,1 ha eine nur geringfügige Überschreitung

Gemäß FNP-Fortschreibung beträgt der prognostizierte Bedarf rd. 4,10 ha. Nach Rücksprache mit dem Büro Bachtler Kaiserslautern (mit der FNP-Fortschr. beauftragt) ist aufgrund der Belegung des Gewerbegebietes ein erhöhter Bedarf von rd. 1,0 ha. festzustellen. Der Gesamt-Bauflächenbedarf beträgt somit für die OG Longuich rd. 5,10 ha.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt unter den Gesichtspunkten:

- Hochwasserschutzbereich
- Beitragsgerechtigkeit

Insbesondere der letzte Punkt wurde intensiv im OG-Rat beraten. Hiervon betroffen sind die Flächen entlang der Kapellenstraße sowie des Kirchenweges. In beiden Straßenabschnitten sind die Flurstücke als erschlossen zu betrachten.

Völlig unberücksichtigt blieb in der Diskussion die mit der neuen Ausweisung verbundenen Anzahl von Wohneinheiten. Der Bedarfsermittlung im Zusammenhang mit der FNP-Fortschreibung liegt pro Wohneinheit eine Grundstücksfläche von Durchschnittlich 650 m<sup>2</sup> zugrunde. Bei einem Flächenbedarf von 4,10 ha entspricht dies rd. 63 WE bei 5,10 ha rd. 78 WE.

Die gemäß B-Plan tatsächlich ausgewiesenen Baustellen (ohne Mischgebiet und Dorfgebiet) betragen nach Bauabschnitten gegliedert:

Bauabschnitt	Anzahl der neuen Baustellen	sonst. Flächen	
(A)	33	Feuerwehr	
(B)	13		
(C)	6	Bestand	
(D)	4		
	<b>56</b>		

Aus Sicht der Ortsgemeinde sind somit die Vorgaben gem. FNP-Fortschreibung bzw. Landesplanerischer Stellungnahme erfüllt.

Die noch vorhandenen Baulücken sind nicht geeignet auch nur einen Teil des Bedarfs zu befriedigen, da sie dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Nach einer aktuellen Erfassung sind derzeit noch 19 Baulücken festzustellen. Nach Erkenntnissen der OG sind hiervon max. 5 tatsächlich zu erwerben. Bei den übrigen handelt es sich teilweise um hausnahe Gärten. Gerade diese offenen Flächen prägen das Ortsbild von Longuich als durchgrünte Ortsgemeinde. Will man dieses Ortsbild (im Altort) erhalten, kann nicht gleichzeitig von Baulücken gesprochen werden.

Die OG beabsichtigt nicht, ihren Einfluß dahingehend geltend zu machen, daß diese Baulücken einer Verwertung zugeführt werden.

Die OG hat bereits durch Beschluß v. 08.10.1996 dokumentiert, daß eine bedarfsgerechte Erschließung des Gesamtgebietes in mehreren Bauabschnitten beabsichtigt ist.

Die Lage der ersten Bauabschnitte wird durch entwässerungstechnische Belange vorgegeben. Die Bauabschnitte (A-D) werden in der Planurkunde durch eine schematische Übersichtszeichnung dokumentiert.

Die Flächenerweiterung des Gebietes entspricht dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes.

**Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3) Satz 2 BauGB ist beachtet.**

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, daß im aktuellen Flächennutzungsplan entlang der L 145 (Trierer Straße) ein Sondergebiet für Einzelhandel und Fremdenverkehr ausgewiesen ist. Durch die Ausweisung als Mischgebiet in Verbindung mit den Festsetzungen zulässiger Nutzungen in diesem Bereich wird die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes erfüllt.

## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Longuich hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die Funktionszuweisung Landwirtschaft und Erholung. Die Funktionen, Wohnen, und Gewerbe können nur im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Alle Planungen der Gemeinde müssen der besonderen Funktion „L“ und „E“ Rechnung tragen.

Für die von der Gemeinde gewünschte Bauflächenausweisung wurde mit Schr. v. 11.01.1994 durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben, mit dem Ergebnis, daß gegen den Standort der geplanten Wohnbauflächen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

**Es kann also die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung der Wohnbauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung als gegeben angesehen werden.**

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan erfolgte am 06.11.1995, zuletzt geändert durch Beschluß vom 08.10.1996 durch den Ortsgemeinderat Longuich. Der Aufstellungsbeschuß berücksichtigt die Vorgaben aus der landesplanerischen Stellungnahme.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

### 1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Longuich

Flur 3, Flurst.-Nr.

29/1, 29/2 (Weg), 30-43, 45-46, 47 (Weg), 48-50, 52-69, 71-74, 76-77, 78/1, 78/2, 80 (Weg), 93 (tlw.), 94/2, 95/2, 95/3, 96-105, 109 (Straße tlw.), 217, 218/1, 219-223, 224/1, 224/2, 224/3 (Weg), 225 (Kirchenweg tlw.), 226-241, 242/1, 242/2, 242/3 (Cerisierstr. tlw.), 243, 278, 293/4 (tlw.), 293/6, 293/9 (L145, Triererstr. tlw.)

sowie

Flur 4, Flurst.-Nr.

4 (Weg)

Die genaue Abgrenzung ist der Kartendarstellung M 1:1000 zu entnehmen.

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- die gesetzliche Hochwassergrenze der Mosel einschl. der Linie des 200-jährlichen Ereignisses
- Landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse.
- Entwässerungstechn. Vorkonzept (Ing.-Büro Bambach + Gatzert Trier).
- Landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier v. 11.01.1994.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

### 3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

#### 3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Ausweisung von Flächen für „Allgemeines Wohnen“ (WA), „Dorfgebiet“ (MD) und „Mischgebiet“ (MI)
- Berücksichtigung der Hochwassergrenzen der Mosel  
Innerhalb der 200-jährlichen Hochwassergrenze (natürlicher Retentionsraum) werden keine bebaubaren Flächen ausgewiesen.
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben  
Zwischen der Gemeinde Longuich und dem Ortsteil Kirsch wird von der L 145 (Trierer Straße) bis zu den Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung am Kirchenweg eine Grünzäsur (ca. 35 - 40 m) in Form einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.
- Durch die Herausnahme der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der 200-jährlichen Hochwassergrenze sowie Ausweisung eines Standortes für ein Hotel in Kombination mit einem Grundversorgungsbetrieb sowie Ausweisung einer Grünzone wird die Netto-Wohnbaufläche auf ca. 4,5 ha reduziert.
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.
- Bildung von Bauabschnitten

### 3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

Die im Plan festgesetzte Höhenlage der Gebäude wurde auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgestellt.

### 3.3 Nutzungseinschränkung

#### Hochwasserschutz

Gem. Schreiben des StAWA v. 24.07.1996 soll für das geplante Baugebiet die künftige Grenze des Überschwemmungsgebietes der Mosel Berücksichtigung finden. Dieser Bereich darf für eine Bebauung nicht vorgesehen werden. Seitens des StAWA wird empfohlen, den Bereich des 200-jährlichen Hochwassers von Bebauung freizuhalten. Zumindest sollte die Grenze nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden.

Der Gemeinderat hat hierzu in der Sitzung am 06.02.2001 beschlossen, daß innerhalb des natürlichen Retentionsraum der Mosel (200-jährliche Hochwassergrenze) keine bebaubaren Flächen ausgewiesen werden.

Bezüglich einer möglichen Gefährdung durch Hochwasser wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß der Bereich unterhalb der Moselbahnstraße nicht hochwasserfrei ist und eine hochwasserkompatible Bauweise (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber) empfohlen wird.

Weitere Hochwasser bedingten Einschränkungen betreffen die Dauerkleingärten im Bereich des Moselvorlandes.

Darüber hinaus sind die sich aus den landespflegerischen Zielvorstellungen ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnqualität, Arten und Biotopschutz sowie Klima.

#### Lärmvorsorge

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr im Plangebiet, wurde ein schalltechn. Gutachten durch das Büro „ISU-Ramstein“ im Juni 1998 sowie Ergänzung April 2001, erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung und Beurteilung der auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (MI, MD und WA) einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die Straße A 1 / A 48 (einschl. den Übergangsbögen zur A 602 im Moseltaldreieck), B 53 und L 145 sowie die Ableitung von Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Als zweite Fragestellung war untersucht worden, ob durch den im Bebauungsplan vorgesehenen Umbau des Knotenpunktes L 145 / Kapellenstraße / Cerisierstraße zu einem Kreisverkehrsplatz an der vorhandenen Wohnbebauung ein Anspruch auf Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV begründet wird.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß in Teilbereichen des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und entsprechend folgende Festsetzungen getroffen:

Im „Lärmpegelbereich III und IV“ sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise vom November 1989- zu treffen.

Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß sie mindestens folgende resultierende bewerte Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w, res}$ ) aufweisen.

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
III	40	35	30
IV	45	40	35
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird im gesamten Geltungsbereich für zum Schlafen genutzte Räume der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

### 3.4 Nutzungsverteilung

1. allgemeines Wohngebiet
2. Mischgebiet
3. Dorfgebiet
4. öffentliche Grünflächen zur Anlage von Aufenthaltsbereichen, Fuß- und Radwegen, Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

#### Allgemeine Aussagen

Die Bedarfsfrage sowie die Gründe für die Gliederung des Planbereiches in unterschiedliche Nutzungszonen sind in Kapitel 1.1 erläutert und als Ergebnis einer abwägenden politischen Meinungsbildung als Vorgaben für den städtebaulichen Entwurf zu betrachten.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. BauNVO für die einzelnen Teilgebiete wurden bewußt eingeschränkt bzw. nur als Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis intensiver Beratungen im Gemeinderat und geben eine bewußte Gliederung des Gesamtgebietes nach Nutzungsarten wieder.

Bei der Verteilung der künftigen Bauflächen war von entscheidender Bedeutung die Frage der räumlichen Trennung der beiden Ortsteile Longuich und Kirsch sowie einer „Pufferzone“ zum Friedhof bzw. zu den Tennisplätzen. Mit einem Heranrücken der Bebauung wären Einschränkungen im Spielbetrieb sowie erhebliche Auflagen für die Bebauung verbunden. Anhand mehrerer Alternativüberlegungen wurde die Lage der Übergangszonen diskutiert, wobei eine verstärkte Ausbildung des historischen Ortsrandes von Kirsch als Übergangsbereich anzusehen ist.

Zur **Begrenzung des Gebäudevolumens** werden folgende Regelungen getroffen:

- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (vergl. Nutzungsschablone)
- Sockelhöhe durch Festlegung der Fußbodenhöhe über NN (vergl. Festsetzung A2.7.1).
- Dachneigung, First- und Traufhöhe (vergl. Festsetzung A) 2.7 und B) 1.1).

Zur Gliederung der künftigen Bauflächen werden umfangreiche private Grünflächen in Form von Gartenland als Auflockerung verbindlich vorgegeben.

### Zu 1) allgemeines Wohngebiet

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Ziff. 1) ist ausschließlich die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen. Analog der vorhandenen Bebauung sollten 2-geschossige Gebäude errichtet werden können.

Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe wird die zulässige Nutzung eingeschränkt. Als sinnvolle Nutzung kommt das Wohnen sowie Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO in Betracht. Durch Festsetzung wird daher als ausschließliche Nutzungsart zugelassen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

Die vorgeschlagene Grundstücksgröße beträgt hierbei i. d. R. ca. 650 m<sup>2</sup>. In den Randzonen sind den Grundstücken teilweise Gartenflächen in einer Tiefe von ca. 10,0 m als private Grünfläche zugeordnet. Diese Flächen dienen als Übergang und Puffer zwischen den Wohnbauflächen und den öffentlichen Grünflächen.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

In Bezug auf Nebengebäude wird auf spezielle Festsetzungen verzichtet. Die Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen ist im Rahmen der LBauO zulässig. Ansonsten besteht Bestandsschutz. Folgende Regelung wird aufgenommen:

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Stellplätze und Garagen können, bis zur Linie des 200-jährigen Hochwasser, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen. (§ 9(1)4 BauGB

Weitere Einschränkungen bestehen in Bezug auf mögliche Geländeänderungen im Bereich zwischen Mosel und der Hochwasserlinie „HW 200“. Hier sind Aufschüttungen unzulässig.

Ein besonderes Thema ist die Frage der Lärmvorsorge. Dieser Aspekt ist in Kapitel „Nutzungseinschränkungen“ abgehandelt.

## Zu 2) Dorfgebiet

Bei den als „Dorfgebiet“ ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Hof nahe derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zweier Weinbaubetriebe.

Mittel- bis langfristig sollen diese Flächen baulich genutzt werden, wobei dies größtenteils als Erweiterung bzw. Ergänzung der landwirtschaftlichen Betriebe dienen wird. In einem Fall liegt eine konkrete Bebauungsabsicht vor.

## Zu 3) Mischgebiet

Das Mischgebiet ist gegliedert in die Bereiche Ziff. 3, 4 und Ziff. 4.1

Die in den jeweiligen Bereichen zulässige Nutzung reagiert auf Erfordernisse des Umfeldes bzw. ist das Ergebnis einer bewußten städtebaulichen Steuerung. Die Mischgebietsfläche dient als Puffer zum geplanten Wohngebiet (WA).

Aufgrund der räumlichen Nähe zur L 145 sind einschränkende Festsetzungen bezüglich der Wohnnutzung erforderlich. (Siehe Ausführungen „Lärm“) Innerhalb des „Mischgebietes“ wird die Wohnnutzung aufgrund der Vorgaben aus der lärmtechnischen Untersuchung nur in dem mit Ziffer 3 gekennzeichneten Bereich zugelassen.

Die Bereiche 4 und 4.1 dienen ausschließlich zur Bedarfsdeckung gewerblicher Nutzungen. Insbesondere der Bereich Ziffer 4.1 ist in erster Linie zur Errichtung eines Hotelbetriebes, sowie von Einzelhandelsbetrieben die der Grundversorgung dienen, ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich in Verbindung mit den nebenliegenden Flächen als Sondergebiet deklariert. Mit der jetzt getroffenen Gliederung des Mischgebietes wird die gleiche Zielrichtung verfolgt.

Der Bereich des Mischgebietes wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert:

**Bereich Ziff. 3 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)1, 2 und 5 BauNVO**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

**Bereich Ziff. 4 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)2 bis 5 BauNVO**

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

**Bereich Ziff. 4.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 i.V.m. § 1(4) und § 1(9) BauNVO**

mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsgewerbe und Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung“. Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

Für diesen Bereich ist eine max. 3-geschossige Bauweise vorgesehen.

#### **Zu 4) öffentliche Grünflächen zur Anlage von Aufenthaltsbereichen, Fuß- und Radwegen, Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sowie wasserwirtschaftlichen Maßnahmen.**

Die aus planerischer Sicht vorzusehenden Grünzüge dienen als:

- Pufferzone
- Entsiegelung, Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes
- Verbesserung des Kleinklimas
- Ausbau einer attraktiven Fuß-, Radwegeverbindung

Wesentliches Element der künftigen Erschließung der Gesamtanlage ist ein in eine öffentliche Grünfläche eingebundener öffentlicher Fußweg zwischen den Ortsteilen Longuich und Kirsch. Hierbei entsteht eine, vom übrigen Straßennetz unabhängige fußläufige Verbindung zwischen dem Moselrandweg und der Triererstraße bzw. dem Ortsteil Kirsch sowie der bestehenden Bebauung Longuich. Der hierbei entstehende Grünzug in Verbindung mit angrenzenden privaten Grünflächen (Gartenland) sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen übernimmt hierbei die Funktion einer räumlichen Trennung der beiden Ortsteile.

Die angesprochene Thematik wäre bereits Gegenstand der Beratung in der Sitzung des OG Rates v. 15.07.1998.

Der Rat hat sich in dieser Sitzung sehr intensiv mit dieser Thematik befaßt. Der geplante Spielplatz in Friedhofsnähe dient als Spielraum für raumgreifende Bewegung und Abenteuererraum für die Gruppe der etwa 6-12-Jährigen während des Tages. Sollte dieser Raum in den Abendstunden von heranwachsenden Jugendlichen als Treffpunkt genutzt werden, ergeben sich keine erkennbaren Konflikte.

Der B-Plan sieht einen Kleinkinderspielplatz (Eltern-Kind-Spielraum 0-6 Jahre) im Neubaugebiet in Richtung Kirsch zusätzlich zum Spielplatz in Friedhofsnähe vor. Aufgrund zu erwartender Nachbarschaftskonflikte ist die Anlage eines Kinderspielplatzes für ältere Kinder mitten in einem Wohngebiet nicht zu empfehlen.

Im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet sind alle abflußbehindernden Nutzungen (dichte Pflanzungen, Obstanlagen, Hütten etc.) unzulässig. Der Bebauungsplan bietet als Möglichkeit zur Nutzung der derzeit z.T. hochwasserunverträglich genutzten Grundstücke 63-67 eine private Kleingartenanlage auf den geeigneten Grundstücksteilen an; der landespflegerische Ausgleich erfolgt durch Anlage einer flachen Mulde im regelmäßig überschwemmten, flachen Moselvorland und Aufgabe der Nutzung in diesem Bereich. Der Bebauungsplan ist ein Angebot zur hochwasserverträglichen Nutzung in diesem Bereich. Die Maßnahmen sind aneinander gekoppelt, ihre Umsetzung erfolgt nur bei entsprechendem Interesse der Anlieger durch diese selbst.

#### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 7,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

## Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erforderliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in das Plangebiet eingeschlossen (vergl. hierzu landespflegerischen Planungsbeitrag).

## Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach - Gatzen und Partner Trier zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt und vorab mit dem StAWA abgestimmt wurde.

Die Flächen K1 dienen dem Rückhalt des Niederschlagswassers der Straßen und des überschüssigen Niederschlagswassers aus den Baugrundstücken. Die laut Textfestsetzung D) 4 vorgesehenen Durchlässe zur Mosel werden so ausgebildet, daß das Niederschlagswasser nicht unmittelbar abfließen kann, sondern zurückgehalten wird und versickert / verdunstet. Die Gestaltung erfolgt in Zusammenhang mit der Ausführungsplanung. Die Detailuntersuchung hierzu erfolgt i.V.m. der Entwurfsplanung.

Im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet sind alle abflußbehindernden Nutzungen (dichte Pflanzungen, Obstanlagen, Hütten etc.) unzulässig. Der Bebauungsplan bietet als Möglichkeit zur Nutzung der derzeit z.T. hochwasserunverträglich genutzten Grundstücke 63-67 eine private Kleingartenanlage auf den geeigneten Grundstücksteilen an; der landespflegerische Ausgleich erfolgt durch Anlage einer flachen Mulde im regelmäßig überschwemmten, flachen Moselvorland und Aufgabe der Nutzung in diesem Bereich. Der Bebauungsplan ist ein Angebot zur hochwasserverträglichen Nutzung in diesem Bereich. Die Maßnahmen sind aneinander gekoppelt, ihre Umsetzung erfolgt nur bei entsprechendem Interesse der Anlieger durch diese selbst.

## 3.5 Erschließung

Die Erschließung ist weitestgehend durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz vorgeprägt. Als Haupteerschließungsspanne – mit Sammelstraßenfunktion – ist die Kapellenstraße sowie die sog. „Panzerstraße“ anzusehen.

Folgende bestehende Straßenverbindungen wurden in die künftige Erschließungskonzeption eingebunden:

- Kapellenstraße sowie deren Weiterführung in Form der sog. "Panzerstraße"
- Kirchenweg

Ergänzende Erschließungsanlagen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen vorgesehen. Auf die Ausweisung eigenständiger Gehwegbereiche entlang der Erschließungsspannen wird im B-Plan verzichtet. Stichstraßen erhalten eine für Müllfahrzeuge befahrbare, platzartig ausgebildete Wendepflanzung. Die Flächenaufteilung der Verkehrsflächen obliegt dem späteren Projektentwurf.

Zur Erlangung von Baurecht für die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der L 145 wird der Bauentwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Inhalte des Bauentwurfes werden Bestandteil des Bebauungsplanes. (vergl. Festsetzung H 3)

Ein weiteres, wesentliches Element der künftigen Erschließung der Gesamtanlage sind öffentliche Fußwege zwischen den einzelnen Bauabschnitten. Hierbei entsteht eine, vom übrigen Straßennetz unabhängige, fußläufige Verbindung zwischen dem Moselrandweg und der

Triererstraße bzw. dem Ortsteil Kirsch sowie der bestehenden Bebauung Longuich. Zum angrenzenden Baugebiet sowie der freien Landschaft erfolgt eine Verknüpfung mittels Fußwegen. Teilweise sind die Fußwege in öffentlichen Grünflächen integriert und im Plan nicht dargestellt.

### 3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden formale Bezüge zum bestehenden Baugebiet angestrebt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

#### Nutzungsverteilung

Entspr. den städtebaulichen Zielvorgaben ist, mit Ausnahme des Dorf- und Mischgebietes, innerhalb des Plangebietes überwiegend die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

#### Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftigen Baumassen der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. § 9(1)25 BauGB, sowie von Öffentlichen Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB ist der Maßnahmentabelle in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(3) BauNVO	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB.
A1.1	§ 1(5) BauNVO	Das Baugebiet soll der angrenzenden Ortsstruktur angepaßt werden und die Wohnnutzung soll überwiegen.
A1.2	§ 1(4) Nr. 1 u. § 1(5) BauNVO	Betroffene Flurstücke befinden sich im Eigentum landwirtschaftlicher Betriebe. Es sind besondere Belange zu berücksichtigen.
A1.3 A1.4 A1.5	§ 1(4) Nr. 1 u. § 1(5) BauNVO	Das aufgrund des absehbaren Bedarfs ausgewiesene Mischgebiet soll in erster Linie zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben, Einzelhandelsnutzungen, Beherbergungsgewerbe o.ä. Betriebsstrukturen vorgehalten werden.
A2.1 A2.2	§ 9(1)3 BauGB § 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen.

A2.3	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. § 15(1) BauNVO	Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter. Um dennoch eine gewisse Flexibilität zu bewahren, werden in Teilbereichen mehr Wohneinheiten zugelassen.
A2.4	§ 14(1) BauNVO § 9(1)4 BauGB	Eine Volumenbegrenzung ist nicht erforderlich, da durch Festsetzung der Grundflächenzahl eine ausreichende Regelung gegeben ist. Im Bereich 200-jährigen Hochwasser ist eine Nutzung auszuschließen.
A2.5	§ 86(1)1 LBauO § 9(1)2 BauGB	Die Gebäudestellung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips.
A2.6 A2.6.1	§ 18(1) BauNVO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung einer max. zul. Gebäudehöhe sowie des Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter
A3		Dient einer exakten Bestimmung überbaubarer Flächen.
A4	§ 22(4) BauNVO	Für die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Hotels sind abweichende Gebäudelängen und Gebäudehöhen zu erwarten.

B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1.1	§ 88 LBauO	Das geeignete Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B1.2	§ 88 LBauO	Die Sonderbauformen des geplanten Lebensmittelmarktes sowie des Hotels erfordern eine vom übrigen Baugebiet abweichende Dachform
B1.5	§ 5(2) i.V.m. § 88(1)1 LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Baugebietes, in dem die vorhandene Ausführung von Wand- und Dachflächen das Ortsbild prägen. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.
B1.4 B1.7	§ 88(1)1 LBauO i.V.m. § 5 LBauO	Die gewählten Materialien sind der umgebenden Bebauung angepaßt.
B1.6		Dient einer Vergrößerung des „Lichttraumprofils“ öffentlicher Verkehrsflächen.
B2.1	§ 5 i.V.m. § 52 LBauO	Die besonderen gestalterischen Anforderungen an das Ortsbild einer fremdenverkehrsorientierten Weinbaugemeinde erfordern eine Zurückhaltung bei der Anordnung von Werbeanlagen.
B2.2		Die Festsetzung soll die, mit einer Mischgebietsnutzung unvermeidlichen Lagerflächen besser in das Ortsbild einfügen.
C1 - 2 D1 - 5 E1 - 5 F1 - 2		Siehe landespflegerischer Planungsbeitrag.
G1		Festsetzungen resultieren aus der Lärmtechn. Untersuchung
H		Die Festsetzung dient der Baurechtsbeschaffung für den Kreisverkehrsplatz.-

## 4.0 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Schweich durch das Ing.-Büro Bam- bach - Gatzen und Partner Trier ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Vorunter- suchung wurden im Vorfeld mit dem StAWA abgestimmt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Wasserwirtschaftliche Konzeption sieht vor, die Schmutzwassererfassung und die Ober- flächenentwässerung in voneinander getrennten Anlagen vorzunehmen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet erhält ein öffentliches Schmutzwasserentsorgungssystem. Die Schmutzwas- sererfassung und -ableitung erfolgt über ein neu herzustellendes Rohrleitungssystem. Der Anschluß der neuen Leitungen erfolgt zum einen an das vorhandene Mischwassersystem in der Kapellenstraße und andererseits an den bestehenden Transporthauptsammler im Mo- selvorland.

Die Schmutzwasserleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege, wobei die Gefällrichtungen durch die Topografie vorgegeben sind.

Die Tiefenlage der Leitungen wird zwischen 1,80 und 2,50 m liegen. Eine Entwässerung der Keller im freien Gefälle ist grundsätzlich nicht vorgesehen, kann jedoch in einzelnen Fällen realisierbar sein.

#### Oberflächenentwässerung

Das in den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den aktuellen wasser- wirtschaftlichen Grundsätzen am Anfallort zurückzuhalten. Innerhalb der Grundstücke im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und in einem Teilbereich des Mischgebietes (Be- reich Kirchenweg) werden unbefestigte Mulden angeordnet, die ein spezifisches Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche erhalten. Die Mulden dienen zur Rückhaltung, die maximale Wassertiefe bei gefüllter Mulde darf die 30 cm nicht überschreiten. Die Mulden erhalten einen Notüberlauf, über den das nicht zurückhaltende Wasser abgeleitet wird.

Innerhalb der Grundstücke im Bereich der L 145 (Trierer Straße) werden Rückhaltemulden nicht zwingend vorgeschrieben, da in diesen Grundstücken eine überwiegend gewerbliche Nutzung erfolgen soll. Das aus diesem Bereich abzuleitende Oberflächenwasser wird inner- halb der zentralen Mulden Moselvorland zurückgehalten, wobei auch hier ein Speicherraum von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu schaffen ist.

Sowohl die Ableitung aus den Bereich L 145 als auch die Ableitung der Notüberläufe erfolgt über ein öffentliches Ableitungssystem, das aus Muldengräben und auch aus Rohrleitungen besteht. Gemäß der Topografie erfolgt die Ableitung in Richtung Mosel.

Im Moselvorland werden zentrale Rückhaltemulden angeordnet, die auch zur Speicherung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen dimensioniert werden. Hierbei wird auch das spezifische Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, daß die Verkehrsflächen im Grundstücksbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden, so daß hierfür kein wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich wird. Gleiches gilt für die Fußwege im öffentlichen Bereich.

Die vorgenannten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit begrenzt, der Grundstückseigentümer kann keinen Anspruch auf schadlose Ableitung jeglichen Niederschlagsereignisses ableiten.

#### **4.2 Wasserversorgung**

Der Erschließungsbereich erhält ein neues Wasserversorgungsnetz, das an 4 Stellen an das bereits bestehende Wasserversorgungssystem der Ortslage Longuich bzw. Kirsch anschließt. Die Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege. Durch den Mehrfachanschluß wird eine entsprechende Versorgungssicherheit der neuen Bebauung erreicht.

Die Tiefenlage der neuen Leitungen orientiert sich an einer Überdeckung von ca. 1,50 m.

#### **4.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

### **5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 17,0 ha. Hiervon entfallen auf die vorh. Wegflächen rd. 1,4 ha. Die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt rd. 2,8 ha.

Das überplante Gebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Aufgrund der Vielzahl der Beteiligten sind einvernehmliche Lösungen auf privatrechtlicher Basis zur Realisierung des Bebauungsplanes erfahrungsgemäß nicht zu erzielen. Deshalb soll die Neuordnung im Rahmen einer Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB erfolgen, wobei die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die Flächen der Landwirtschaft nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen werden sollen. Einzelheiten bleiben dem Umlegungsbeschluß gemäß § 47 BauGB vorbehalten.

Die Herstellung und Fertigstellungspflege der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen K1 (Flurst. 29/1 und 30) sind gemäß § 9(1a) Satz 2 auf der Grundlage des Versiegelungsanteils zu 73% allen neu bebaubaren Grundstücken zugeordnet.

Die Maßnahmen werden gem. § 135 a Abs. 2 BauGB, soweit erforderlich, durch die Gemeinde durchgeführt. Die Kosten hierfür, einschließlich derjenigen für den erforderlichen Grunderwerb werden im Rahmen einer noch zu erlassenden Ortssatzung erhoben.

Die Gemeinde Longuich bemüht sich um den Erwerb der im Privateigentum stehenden Flächen.

Dem Wohnbedarf entspr. verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel, dem Grundstücksmarkt möglichst viele Bauplätze kurzfristig verfügbar zu machen. Dies soll z.B. durch folgende Maßnahmen erreicht werden.

- eingehende Information der Grundstückseigentümer über die Ziele der Ortsgemeinde (Bauplätze für Bauwillige)
- Grunderwerb zu angemessenen, marktorientierten Bedingungen (Verkehrswert)
- Ausschöpfung der gesetzlichen Vorkaufsrechte
- Nutzung aller freiwilligen und gesetzlichen Möglichkeiten zur Mobilisierung des Baulandes in der Umlegung.

## **6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat Longuich hat den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.1996 gefaßt. Die Träger öffentlicher Belange und die Bürger wurden gem. § 4(1) BauGB 1997 bzw. gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.01.1996 und am 23.06.1997 beteiligt. Aus dem vg. Beteiligungsverfahren ergaben sich Gründe, das bisher entwickelte städtebauliche Konzept grundlegend zu ändern.

Die Entwurfsbeschußfassung und Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Gemeinderat am 15.07.1998 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen“ hat mit der dazugehörenden Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.1998 bis 14.10.1998 öffentlich ausgelegt.

Folgende / Stellen / Privatpersonen haben planungsrelevante Anregungen abgegeben:

1. Planungsgemeinschaft Region Trier
2. Kreisverwaltung Trier-Saarburg
3. Andrea + Carl-Stefan Schmitz, In der Botacht 5, Longuich
4. Roland Wortmann, Kapellenstr. 1, Longuich
5. RA Stegmann in Vertr. für Albert Göhlen
6. Franz Schlöder, Maximinerhof 2, Longuich
7. Rosemarie Reis-Kilzer, Bahnhofstr. 4, Longuich
8. Karl-Heinz Bach, In der Botacht 8, Longuich
9. Alfons und Monika Thul, Kirchenweg 27, Longuich

Aufgrund der im o.g. Offenlageverfahren vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 06. Febr. 2001 die Entwurfsänderung / -ergänzung beschlossen.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen beziehen sich auf:

- Verzicht jeglicher baulicher Nutzung jenseits der Linie des 200-jährlichen Ereignisses - Anregung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie verschiedener Privatpersonen -
- Reduzierung der Nettowohnbaufläche auf ca. 4,5 ha

- Anregung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie der Planungsgemeinschaft Region Trier -
- Grünzäsur zur Ortslage Kirch
- Anregungen Anregung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg -
- Ausweisung eines Mischgebietes zur Aufnahme eines Grundversorgungsbetriebes sowie eines Hotels unmittelbar angrenzend an die L 145 sowie von kleineren Handwerksbetrieben zur Eigenbedarfsdeckung.

Der Gemeinderat hat am 06. Febr. 2001 beschlossen, zu dem geänderten Entwurf erneut gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger zu beteiligen. Darüber hinaus sollen die durch die Änderung betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt werden.

### Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Der landespflegerische Beitrag (s. Teil 2 der Begründung) legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag. Bezüglich der Begründung und Abwägung der Abweichungen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen wird auf Teil 2 der Begründung verwiesen.

### Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landesplanerische Stellungnahme
- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorkonzept
- vorgezogene Bürgerbeteiligung
- öffentliche Auslegung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus der landesplanerischen Stellungnahme sowie dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB (1. und 2. Offenlage) sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage

## 1.) Übergang zwischen Ortslage Kirsch und geplanter Bebauung.

Nach der Denkmaltopographie für den Landkreis Trier-Saarburg bilden Teile des historischen Ortsteils von Kirsch eine - allerdings nicht formell unter Schutz gestellte - Denkmalzone, die bis an den östlichen Ortsrand reicht. Dies ist dem Ortsgemeinderat bekannt. Er hat sich in mehreren Sitzungen ausgiebig mit der Frage einer Grünstreifen am Ortsrand von Kirsch beschäftigt (s. Sitzungsprotokolle).

Der Belang „Erhaltung der Charakteristik des östlichen Dorfrandes von Kirch“ wurde hierbei entsprechend seiner Bedeutung in die Abwägung eingestellt.

Folgende Varianten wurden untersucht und verworfen:

1. Zurücknehmen des Bebauungsplanes am Ortsrand von Kirsch. In Folge wären unbeplante Bereiche entstanden, die nach § 34 BauGB einer Bebauung zugänglich geworden wären.
2. Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB. Als privilegierte Vorhaben wären landwirtschaftliche Gebäude auch größerer Dimensionen möglich gewesen mit der Möglichkeit einer späteren Umnutzung zu Wohnzwecken.
3. Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (die Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind)
4. Ausweisung einer Zäsur als öffentliche Grünfläche. Die Gesamtfläche der vorweg auszuweisenden öffentlichen Flächen hätten kein gesetzliches Umlegungsverfahren zugelassen.
5. Ausweisung als private Grünfläche.  
Die Aufrechterhaltung einer allen dienlichen Zäsur auf den Flächen des Grundstückseigentümers hätte die Sozialpflichtigkeit des Eigentums überschritten.

In Abwägung aller Möglichkeiten wurde einer definierten Bebauung der Vorrang vor den anderen Möglichkeiten gegeben, auch im Hinblick auf eine Gleichbehandlung mit den anderen im Bebauungsplan liegenden Flächen in Bezug auf Abzugsflächenbereitstellung und Beteiligung an den Erschließungskosten.

Mit der getroffenen Entscheidung verbleiben zwischen der westlichen Grenze des Plangebietes und dem östlichen, historisch geprägten Ortsrand von Kirch noch hofnahe, z.T. mit Obstbäumen bestandene Freiflächen in einer Breite von ca. 30 bis 80 m, die i.S.d. beschriebenen schützenswerten Charakters des östlichen Dorfrandes ausreichend breit bemessen sind.

Auch wenn man davon ausgeht, daß zukünftig in Folge der Realisierung des geplanten Baugebietes für Teile dieser Freiflächen Baurecht nach § 34 BauGB entstehen wird und damit möglicherweise die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Denkmalzone erwachsen könnte, so ist auch unter diesem Blickwinkel die getroffene Entscheidung als Konfliktbewältigung anzusehen  
auch unter dem Aspekt, daß der Ortsgemeinde nachgeordnet Steuerungsmöglichkeiten für die ggf. nach § 34 BauGB zulässigen Baumöglichkeiten gegeben sind.

Die Ortsgemeinde nimmt ihren Entscheidungsspielraum wahr, zwischen der Denkmalpflege, Freiraumsicherung und einer an den historischen Kern anknüpfenden, die charakteristische Bau- und Raumstruktur aufgreifende, Bebauung zu entscheiden.

Der Beschluß vom 15.7.98 wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 24.09.2001 nochmals bestätigt.

## 2.) Dachform

Die Festlegung der Dachneigung muß i.V.m. der Festsetzung B)1.3 (Dachaufbauten) gesehen werden. Hiernach ist nur bei eingeschossiger Bauweise die Errichtung von Dachgauben zulässig. Bei der zulässigen zweigeschossigen Bauweise sind Gauben unerwünscht und entspr. ausgeschlossen. Hierdurch soll bei zweigeschossiger Bauweise eine „ruhige Dachlandschaft“ erreicht werden, die dem historischen Ortsbild entspricht. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist i.V.m. der Festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe in diesem Fall wirtschaftlich nicht sinnvoll und somit nur bedingt zu erwarten.

Eine Mindestdachneigung von 35° würde dieser Zielsetzung jedoch entgegen laufen.

Im übrigen handelt es sich bei der Planung in erster Linie um eine Ergänzung der Neubebauung aus den 60er und 70er Jahren und weniger um Arrondierung der historischen Ortskerne. In sofern sind gestalterische Anleihen an der historischen Bebauung nur bedingt auf das geplante Baugebiet anwendbar.

Die gewählte Festsetzung ist als Kompromiß zwischen einer zeitgemäßen Architektur mit geringer Dachneigung (z.B. Niedrigenergiehaus mit Pultdach) und der Berücksichtigung der Bebauung in den vorh. Ortskernen anzusehen.

## 7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Teil 2 der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

blau ist bereits geändert

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
Öffentl. Verkehrsfläche	2.210 m <sup>2</sup> x 130,-	287.300	333.268
Verk.fl. bes. Zweckbestimmung			
– Umgestaltung Kirchenweg	970 m <sup>2</sup> x 70,-	67.900	78.764
– Verk.ber. Ausbau + Parkplätze	2.637 m <sup>2</sup> x 150,-	395.550	458.838
– Fußwege	2.361 m <sup>2</sup> x 100,-	236.100	273.876
Beleuchtung	30 Stck x 3.000,-	90.000	104.400
Bepflanzung			
– Öffentl. Grünflächen		225.000	261.000
– Pflanzung von Obstbäumen		10.000	11.600
– Fläche K1		220.000	255.200
– Baunebenkosten		67.000	77.720
Schmutzwasser	pauschal	999.000	1.158.840
Wasserversorgung	pauschal	516.000	598.560
Oberflächenentwässerung	pauschal	565.000	655.400
Verfahrenskosten gem. § 78 BauGB			250.000
<b>Summe</b>		<b>rd.</b>	<b>4.517.466</b>

(zuzügl. Grunderwerb)

Quellen der Kostenansätze:

- Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung Ing.-Büro Bambach + Gatzel Trier
- grünplanerische Belange: Landschaftsarchitekten Bielefeld & Gillich, Trier.

Die Erschließungskosten werden gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Ortsgemeinde Longuich aufgeteilt. Danach sind z.Zt. 90% der umlagefähigen Erschließungskosten von den Beitragspflichtigen zu übernehmen. Der Eigenanteil der Ortsgemeinde Longuich beträgt demgemäß 10%. Für die Umlage der Aufwendungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine eigenständige Satzung erlassen.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	m <sup>2</sup> (ca.)	% (ca.)	Σm <sup>2</sup> (ca.)	Σ% (ca.)
Gesamtfläche			170.871	100,0

Öffentliche Verkehrsfläche			13.008	7,6
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
- Wirtschaftswege	2.289	1,3		
- Fußwege	2.361	1,4		
- Parkplätze	348	0,2	4.998	2,9
Öffentliche Grünfläche				
- Grünfläche	<del>21.234</del>	12,5		
- Dauerkleingärten	6.030	3,5	27.264	16,0
Landwirtschaftsfläche			16.500	9,7
Fläche (K1)			16.630	9,8
Private Grünflächen				
- Fläche (A)	11.370	6,7		
- Dauerkleingärten	5.490	3,2		
- Grünfläche	5810	3,4	22.670	13,3
Fläche für den Gemeinbedarf			3.180	1,9

Bauflächen (Netto)				
- Mischgebiet	19.982			
- Dorfgebiet	5.981			
- allgemeine Wohngebiete	40.282		66.245	38,8

Longuich, den ..... 2001